



Sektorale Entwicklungskonzeption

Arbeiten - Teil Gewerbeflächenbericht



Arbeitsstand 2006



Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung



Dezernat Stadtentwicklung,
Verkehr und Wirtschaftsförderung

Beigeordneter:

Herr Ingo Mlejnek

Stadtentwicklungsamt

Amtsleiter

Herr Ulrich Reichardt

Bearbeiter:

Frau Christine Amberg

Technische Bearbeiter:

Frau Kerstin Liebau

Frau Susanne Wahler

Telefon 0361/ 655 2341

Fax 0361/ 655 2309

Stadtentwicklung@erfurt.de

Stand: 31.07.2006

INHALT

	Seite
1. Einführung	4
1.1 Allgemeines	4
1.2 Grundlagen	4
1.3 Hinweis zu Größenangaben	5
2. Gesamtstädtische Gewerbeflächenentwicklung	6
2.1 Ausgangslage	6
2.2 Flächenreserven	7
2.3 Zukünftige Flächenentwicklung	9
2.3.1 Stabilisierungsbereiche	10
2.3.2 Umstrukturierungsbereiche	11
3. Gliederung und Beschreibung der einzelnen Gebiete	14
4. Gesamteinschätzung / Zusammenfassung	17

Anlagen

- 1 Karte Gebietsbezeichnungen (Gesamtstadt)
- 2 Übersichtskarte - B-Pläne und VE-Pläne mit Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen
- 3 Übersichtskarte - funktionale Gliederung des Straßennetzes
- 4 Übersichtskarte -Gewerbebereiche mit Handlungsbedarf
- 5 Tabelle - Ungenutzte Flächen in Gebieten mit Arbeitsstättenkonzentration
- 6 Einzeldarstellung der Gebiete

1. EINFÜHRUNG

1.1. Allgemeines

Auf Grund von Veränderungen im Bereich gewerblicher Ansiedlungen im Erfurter Stadtgebiet ist eine Aktualisierung der 2003 erarbeiteten "Sektoralen Entwicklungskonzeption Arbeiten - Teil Gewerbeflächenbericht" erforderlich. Das Ziel dieser Ausarbeitung ist nach wie vor, die gewerbliche Entwicklung der vergangenen 15 Jahre auf dem Territorium der Stadt Erfurt zu erfassen und zu analysieren, um zu einer tragfähigen Einschätzung im Bezug auf die mittel- und langfristige Flächenbereitstellung zu gelangen. Für die "Sektorale Entwicklungskonzeption Arbeiten" erfolgen im Rahmen der Flächennutzungsplanung schrittweise weitere Teilarbeiten:

- Störendes Gewerbe - Einordnung in der Stadt Erfurt
- Brachflächenuntersuchung (Wohnen, Gewerbe und Sonstige) – wird gegenwärtig erarbeitet
- Untersuchung zu möglichen zukünftigen brachfallenden Flächen

Ein weiterer Teil der "Sektoralen Entwicklungskonzeption Arbeiten" wird ein Bericht zu Gewerbeflächen in der Region sein. Außerdem ist eine Strategie zur Wirtschaftsentwicklung zu erarbeiten, für die die vorliegende Ausarbeitung u. a. eine Grundlage bildet.

Folgende wesentliche Kernpunkte wurden im vorliegenden Gewerbeflächenbericht herausgearbeitet (nähere Erläuterungen erfolgen im Text):

- Ca. 1913 ha Bauflächen für gewerbliche Nutzungen stehen gegenwärtig im Stadtgebiet zur Verfügung. Der größte Teil dieser Flächen wird als Stabilisierungsbereich und nur ein sehr geringer Teil als Umstrukturierungsbereich eingestuft.
- Trotz zurückgehender Einwohnerzahl ist nicht mit einem Rückgang an gewerblich genutzten Bauflächen zu rechnen.
- Bei Bedarf zusätzlicher gewerblicher Bauflächen sind vorrangig Umnutzungen vorhandener Bauflächen vor weiteren möglichen Flächenausweisungen zu prüfen.
- Neuansiedlungen sind nach Möglichkeit auf bisher ungenutzte bzw. auf Brachflächen zu lenken, von denen im gesamten Stadtgebiet ca. 616 ha erfasst sind.
- Ansiedlungen aus dem Bereich verarbeitendes Gewerbe sind als vorrangig zu betrachten.
- Der Kostenfaktor (Grundstück und Erschließung) ist besonders wichtig für die Entscheidung einer Ansiedlung.

In der vorliegenden Ausarbeitung werden spezifiziert Flächen betrachtet, die für den Sektor Arbeiten vorgesehen sind. Dem gegenüber zeigt der Flächennutzungsplan die beabsichtigte allgemeine städtebauliche Entwicklung für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren. Der Bauflächendarstellung ist dabei nicht zu entnehmen, ob es sich um eine Bestandsfläche oder um eine Planung handelt.

1.2. Grundlagen

Der "Sektoralen Entwicklungskonzeption Arbeiten - Teil Gewerbeflächenbericht" liegen Inhalte des Flächennutzungsplanes (im weiteren Text FNP genannt) zu Grunde. In den Bericht fließen Daten und Arbeitsergebnisse beteiligter Ämter der Stadtverwaltung mit ein.

Die Untersuchung erstreckt sich überwiegend auf gewerbliche Bauflächen, die im FNP dargestellt sind. Liegen rechtsverbindliche Bauleitplanungen vor, erfolgt eine Untergliederung in Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechend der getroffenen Festsetzungen im jeweiligen Bauleitplan. Flächen, für die keine verbindlichen Festsetzungen bestehen, werden entsprechend der Eignung eingestuft. Dabei ist die Untergliederung nach Branchen möglich, d. h., dass ein Gebiet durch die überwiegend vorhandene Nutzung geprägt ist oder auf Grund der Nähe zu einer Wohnbebauung nur bestimmte Nutzungen (z. B. für Büro und Verwaltung) möglich sind.

In der Untersuchung sind erfasst:

- gewerbliche Bauflächen,
- gemischte Bauflächen, die überwiegend gewerblich genutzt werden und
- Sondergebietsflächen, in denen eine Konzentration von Arbeitsstätten anzutreffen ist.

Nicht erfasst sind:

- Einzelhandelsflächen.

Die untersuchten Flächen sind in Gebiete unterteilt, um Abgrenzungen und inhaltliche Aussagen eindeutig formulieren zu können. Diese Gebiete sind der Karte "Gebietsbezeichnungen" (Anlage 1) zu entnehmen.

Um die verkehrliche Erschließung der Gebiete zu verdeutlichen, ist die Übersichtskarte "Funktionale Gliederung des Straßennetzes" (Anlage 3) der Untersuchung beigelegt.

1.3 Hinweis zu Größenangaben

Die Größenangaben zu den einzelnen Gebieten sind nach dem geographischen Informationssystem (GIS) ermittelt worden. Sie sind nicht in jedem Fall identisch mit den Geltungsbereichen von Bebauungsplänen und nicht mit den im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen, da teilweise angrenzende Bereiche hinzugezogen wurden.

Bei den Größenangaben für ungenutzte Flächen, die nicht parzelliert sind, handelt es sich um Bruttoflächen, die Flächen für öffentliche Erschließung und zum Teil öffentliche Grünflächen mit beinhalten. Da aber ohne Kenntnis einer zukünftigen Ansiedlung nicht die jeweilige Nettofläche eingeschätzt werden kann, bleibt diese ggf. noch notwendige Erschließungsfläche unberücksichtigt. Die Bruttofläche kann einer Nettofläche entsprechen, d. h., dass die Fläche vollständig für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht bzw. dass es sich um einen Bereich handelt, der bereits parzelliert ist und Erschließungsflächen nicht mehr erforderlich werden. In der vorliegenden Ausarbeitung wird, wenn nicht ausdrücklich vermerkt, deshalb von Bruttoflächen ausgegangen.

2. GESAMTSTÄDTISCHE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

2.1. Ausgangslage

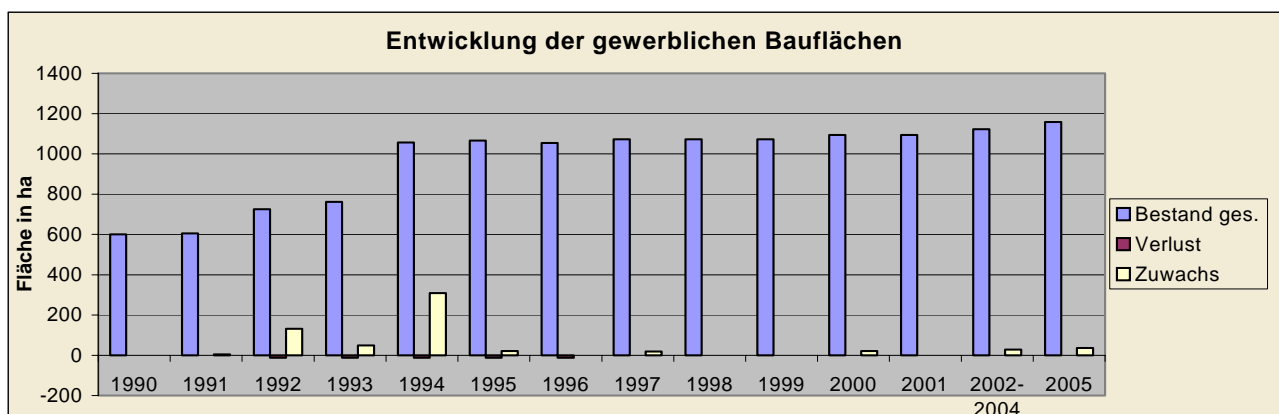
Die Stadt Erfurt verfügte 1990 über ca. 600 ha gewerblich genutzte Flächen, die schwerpunktmäßig im Norden und Osten sowie im Südosten lagen. Nach dem gesellschaftlichen Umbruch kam es zu Betriebsstilllegungen mit insgesamt einer Größe von ca. 60 ha. Gleichzeitig entstand ein Bedarf an neuen Gewerbeflächen. Die Entwicklung und Erweiterung vollzog sich - planerisch gesteuert - im Wesentlichen an den Hauptverkehrsachsen, auch oft in Verbindung mit dem Wohnungsbau.

In den bis 1994 umliegenden eigenständigen Gemeinden wurden nach 1990 ebenfalls Gewerbeflächen ausgewiesen und teilweise auch erschlossen und besiedelt. Dabei spielte die Nähe zur Landeshauptstadt eine begünstigende Rolle.

Nach der Gebietsreform im Jahr 1994 galt es, die Gewerbeflächenentwicklung unter neuen gesamtstädtischen Gesichtspunkten einzuschätzen. Dabei wurde die Notwendigkeit gesehen, in einigen Bereichen die beabsichtigte Flächenentwicklung zurückzunehmen. Im Ergebnis entstand im gesamtstädtischen Gebiet ein Zuwachs von ca. 618 ha gewerblicher Baufläche, für die bis Ende 2005 über verbindliche Bauleitpläne Baurecht geschaffen wurde. In der Übersichtskarte Anlage 2 sind alle verbindlichen Bauleitplanungen mit gewerblichen Bauflächen erfasst und nach bestehendem Baurecht untergliedert.

Die gewerbliche Flächenentwicklung in jeweils einem Jahr ist der nachfolgenden Tabelle und dem Diagramm zu entnehmen.

Jahr	Zuwachs (ha)	Verlust (ha)	Gesamtfläche (ha)
1990			600
1991	5		605
1992	132	60	
1993	48		
1994	308		
1995	21		
1996	-		1054
1997	18		1072
1998	-		1072
1999	-		1072
2000	21		1093
2001	-		1093
2002 - 2004	29		1122
2005	36		1158



Von den ca. 618 ha neu beplanten Gewerbeflächen sind ca. 518 ha, d. h. ca. 84 %, teilweise vollständig bebaut oder im Bau befindlich. In welchem Umfang die Gebiete im Einzelnen erschlossen und bebaut sind, ist der jeweiligen Einzeldarstellung der Gebiete (Anlage 6) zu entnehmen.

2.2 Flächenreserven

Unter Flächenreserven werden alle Flächen verstanden, die im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt sind aber nicht gewerblich genutzt werden. Das betrifft auch teilweise gemischte Bauflächen, die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind. Dabei bleiben die Eigentumsverhältnisse unberücksichtigt. Bei den Flächenreserven handelt es sich um folgende Gruppierungen:

Flächen in Gewerbegebieten, die erschlossen aber noch nicht vollständig besiedelt sind

Diese Flächen sind parzelliert und stehen in Abhängigkeit von Eigentum kurzfristig für eine Ansiedlung zur Verfügung.

Dazu gehören u.a. auch die Gewerbegebiete "Kalkreißer", "Nördlich Sulzer Siedlung", "Vor den Streichteichen" (Ortschaft Vieselbach), "Fichtenweg" (Ortschaft Kerspleben), "Schwanseer Straße" (Ortschaft Stotternheim) und "Gefahrenschutzzentrum", die durch die Stadt vermarktet werden. Bei diesen Reserveflächen handelt es sich um einzelne Parzellen, die für eine Großansiedlung nicht geeignet sind.

Eine Sonderstellung nimmt das Gebiet des Güterverkehrszentrums (GVZ) ein. Im Bebauungsplan (LIA 284) mit einer Größe von 345 ha wurde für ca. 214 ha gewerbliche Baufläche Baurecht geschaffen. Die verbleibenden Flächen sind für KLV-Terminal (Kombinierter Ladeverkehr), Straßen und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Flächen der Güterverkehrszentrum-Entwicklungsgesellschaft (GVZ-E) sind nach deren Insolvenz und anschließendem Vergleich im Wesentlichen in das Eigentum der Stadt übergegangen.

Insgesamt stehen im Stadtgebiet in den Gewerbegebieten, die durch die Stadt vermarktet werden, ca. 72 ha städtische Flächen für Gewerbeansiedlungen zur Verfügung. Im Bereich GVZ besteht zusätzlich noch für ca. 30 ha private Flächen Baurecht für gewerbliche Ansiedlungen. Weitere ungenutzte Flächen in diesen erschlossenen Gewerbegebieten sind in Abhängigkeit von Eigentum nachzunutzen und sind nicht mehr für die Stadt verfügbar.

Flächen, für die rechtskräftige Bauleitpläne vorliegen, die aber gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt werden

Im Wesentlichen handelt es sich um drei Gewerbegebiete mit folgenden rechtskräftigen Bebauungsplänen mit insgesamt ca. 68 ha, die zu dieser Kategorie zählen:

- | | |
|-------------------------------|-------------|
| - "Service-Park" (LIA 270) | ca. 11,0 ha |
| - "Erfurter Straße" (MIT 296) | ca. 4,1 ha |
| - "Erfurter Straße" (STO 327) | ca. 52,9 ha |

Diese Flächen sind nicht parzelliert und innerhalb des jeweiligen Gebietes nicht erschlossen. Sie können bei Bedarf kurz- bis mittelfristig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Für eine Großansiedlung im Bereich des Bebauungsplanes "Erfurter Straße", der in städtischer Vermarktung steht, wird die Erschließung als gesichert angesehen, da diese mit der Erfurter Straße vorhanden ist.

Bauflächen, die im Flächennutzungsplan für Gewerbeansiedlungen dargestellt sind, für die aber noch kein Baurecht besteht

Dazu zählt eine ca. 60 ha große Fläche im Norden der Stadt, für die 1993 das Bauleitplanverfahren "Bernauer Straße" (GIV 113) wegen angrenzender Straßenplanung angehalten wurde. Entsprechend der städtischen Zielstellung und der des Regionalen Raumordnungsplanes für Mittelthüringen wird in diesem Gebiet eine Fläche (maximal 40 ha zusammenhängend bebaubare Fläche) planerisch für die Ansiedlung eines Großinvestors vorgehalten. Die Autobahn A 71 wird in diesem Bereich Ende 2006 fertig gestellt sein.

Die zweite Fläche ist das Sondergebiet "TIP" (Technologie- und Innovationspark) mit ca. 3,8 ha in unmittelbarer Nähe des Flughafens. Mit der Sondergebietsausweisung ist bereits schon in dieser Planungsphase die Zielnutzung vorgegeben.

Diese Flächen stehen mittel- bis langfristig für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung. Sie sind gegenwärtig nicht erschlossen.

Auch Erweiterungsflächen, die im Zusammenhang mit Bestandsflächen überplant werden, zählen zu dieser Kategorie (z. B. Bereich August-Röbling-Straße).

Brachflächen

Darunter sind Gewerbeflächen im Bestand bis 1990 zu verstehen, die durch Betriebsstilllegung vollständig oder zum größten Teil brachgefallen sind.

Dazu gehören z. B. das ehemalige EMS-Betriebsgelände an der Rudolstädter Straße, das für Neuansiedlungen überplant wurde, und das ehemalige Schlachthofgelände in der Greifswalder Straße, das durch den Bebauungsplan neu strukturiert werden kann. Diese Flächen sollen nach wie vor überwiegend einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. (Weitere Ausführungen dazu unter Abs. 2.3.1)

Auch durch Teilung und Umnutzung ehemaliger großer Betriebsstrukturen sind Flächen bzw. Teilflächen brachgefallen. Die Aktivierung dieser Flächen wird oft durch vorhandene nicht nachnutzbare Bausubstanz oder durch unzureichende Erschließung erschwert. Die Summe der brachgefallenen Flächen in dem jeweiligen Gebiet ist der Einzelbeschreibung der Gebiete (Anlage 6) zu entnehmen.

Eine detaillierte Untersuchung einzelner Brachflächen für stadtbildprägende Bereiche erfolgte in der gesonderten Ausarbeitung "Baulandkataster für ausgewählte Bereiche" (Heft 6 der Reihe "Beiträge zur Stadtentwicklung"). Dabei wurden nicht nur Gewerbebrachen betrachtet. Eine Gesamtübersicht aller Brachflächen im Erfurter Stadtgebiet mit einer jeweiligen Größe ab 1000 m² liegt verwaltungsintern vor. Dabei wurden u. a. ca. 207 ha ermittelt, die nach FNP für eine gewerbliche Nachnutzung geeignet sind. Hinzu kommen die noch unbebauten Flächen, die über Bebauungspläne für GE und GI festgesetzt sind und im Rahmen dieser Ausarbeitung mit erfasst wurden (ca. 408 ha).

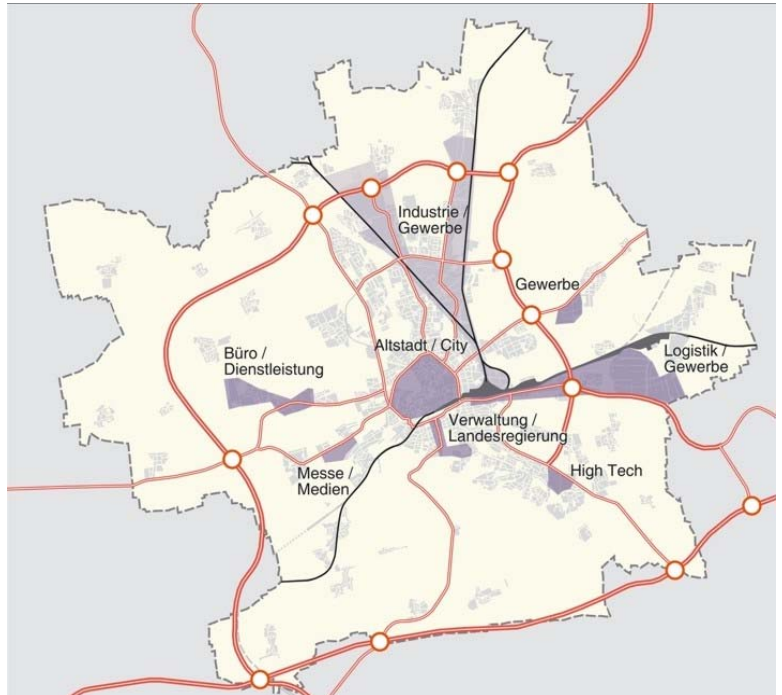
Resümee

Nach Erfassung aller im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen und gemischten Bauflächen, die überwiegend für gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, stehen im gesamten Stadtgebiet ca. 616 ha entweder als Brachfläche oder als unbebaute Fläche für neue Gewerbeansiedlungen zur Verfügung (Stand 05/2006). Dabei machen die Flächen in den Gebieten "GVZ", "Südlich Stotternheim" und "Südlich Mittelhausen" mit ca. 252 ha den

größten Teil aus. Die ungenutzten Flächen in den einzelnen gesamtstädtisch wichtigen Gebieten sind der Tabelle "Ungenutzte Flächen..." (Anlage 5) zu entnehmen.

Neben der quantitativen Flächenbetrachtung spielt auch die Qualität der Flächenreserven eine wichtige Rolle. Dazu gehört die Lage innerhalb des Stadtgebietes, die Größe der zur Verfügung stehenden Fläche, die verkehrliche und stadtechnische Erschließung. Die Angaben darüber sind der vorgenommenen Beschreibung der einzelnen Gebiete (Anlage 6) zu entnehmen.

Außerdem ist die Gebietstypik bei einer Neuansiedlung zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass in einigen Gebieten nur bestimmte gewerbliche Ansiedlungen möglich sind. So sind z. B. im Gewerbegebiet südlich der Binderslebener Landstraße, Büro- und Gewerbe-park "Airfurt" nur Büronutzungen möglich. Das Gewerbegebiet "Südlich Mittelhausen", Bereich Bernauer Straße ist für Industrie- und Gewerbeansiedlungen vorgesehen. Die geeignete Nutzung für das jeweilige Gebiet ist ebenfalls der Tabelle "Ungenutzte Flächen.." (Anlage 5) zu entnehmen. In der Abbildung ist die Branchenverteilung im Erfurter Stadtgebiet schematisch dargestellt.



Auch die Übereinstimmung von Nachfrage- und Angebotsstruktur und die Verfügbarkeit der Flächen sind für eine erfolgreiche Vermarktung von Gewerbeflächen von Bedeutung. Der wichtigste Faktor ist aber der Erschließungszustand und der Grundstückspreis für eine gewerbliche Ansiedlung.

Flächen, für die gegenwärtig kein Nutzungsinteresse besteht, sind hinsichtlich einer Zwischennutzung oder ggf. auch einer Umnutzung zu prüfen. Umnutzung muss nicht in jedem Fall eine andere Baufläche bedeuten, sondern es kann auch eine Nachnutzung als Grünfläche, Ausgleichsfläche o. ä. angestrebt werden. Je nach Lage im Stadtgefüge ist auch ein "liegen lassen" von brachgefallenen Flächen mit der Option einer späteren Nachnutzung möglich, wobei die Flächen in einem ordentlichen Zustand zu halten sind.

2.3 Zukünftige Flächenentwicklung

Der Bedarf an gewerblich genutzten Bauflächen steht nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Einwohnerentwicklung innerhalb der Stadt. Die erforderlichen Flächen sind abhängig von den jeweiligen Ansiedlungen. Das notwendige Arbeitskräftepotential kann in einem gewissen Umfang auch durch Einpendler abgesichert werden.

Bei den zur Verfügung stehenden Flächen für gewerbliche Nutzungen wird grundsätzlich zwischen Stabilisierungsbereichen und Umstrukturierungsbereichen unterschieden. Stabilisierungsbereiche sind Bereiche, in denen die gegenwärtige Nutzung gefestigt und weiter

ausgebaut bzw. die vorgesehene Nutzung angestrebt werden soll. In Umstrukturierungsbereichen wird die vorhandene Nutzung zu Gunsten einer anderen aufgegeben.

2.3.1 Stabilisierungsbereiche

Bereiche, die durch Gewerbeansiedlungen geprägt sind und sich in die Stadtstruktur einfügen, sind als Stabilisierungsbereiche einzustufen. Hierzu gehören sowohl die traditionellen Gewerbestandorte im Norden und im Südosten des Erfurter Stadtgebietes als auch Gewerbegebiete, die erst in den vergangenen Jahren entstanden sind und Bereiche, die überwiegend gewerblich genutzt werden, im FNP aber als gemischte Baufläche dargestellt sind.

Um die angestrebte Stabilisierung der Bereiche erreichen zu können, sind folgende Voraussetzungen zu schaffen, die zur Erhöhung der Attraktivität der Bereiche führen und damit die Vermarktungschancen verbessern:

- **Verkehrliche Erschließung**

Eine gute Verkehrsanbindung an das Straßen-Hauptnetz mit Anschluss an das überregionale Straßennetz ist für viele Ansiedlungen einer der wichtigsten Faktoren bei der Standortwahl. Mit der Fertigstellung der A 71 Ende 2006 und der bereits bestehenden Ostumfahrung tritt eine deutliche Verbesserung der Verkehrsanbindung der Gewerbegebiete - vor allem im Norden der Stadt - ein.

- **Ver- und Entsorgung**

Auf Grund der Umstrukturierung vieler ehemals großer Unternehmen sind Flächen parzelliert worden. Damit sind Probleme bei der technischen Ver- und Entsorgung entstanden. Es gilt, eine eigenständige Erschließung für die neuen Flächenzuschnitte aufzubauen.

Die abwassertechnische Erschließung, die besonders in den nördlichen Gewerbegebieten zum Teil problematisch ist, ist durch den weiteren Ausbau des Hauptsammlernetzes zu verbessern.

- **Umfeldgestaltung**

Durch die Gestaltung des öffentlichen Raumes kann in vielen Bereichen die Attraktivität des Gewerbegebietes erhöht werden. Dazu gehört sowohl die Durchgrünung als auch die Schaffung von Rad- und Fußwegeverbindungen durch ein Gebiet.

- **Angrenzende Nutzungen**

Vereinzelte Wohnnutzungen in Gewerbebereichen (außer den zulässigen Betriebswohnungen) und Wohnen in unmittelbar an Gewerbe angrenzenden Gartenanlagen ist dort zu unterbinden, wo Ansiedlungen des produzierenden Gewerbes vorgesehen sind um die Voraussetzungen zu schaffen, möglichst keine oder nur minimale immissionsschutzrechtliche Einschränkungen vorgeben zu müssen.

Bei Neuansiedlungen ist auch die Lage der einzelnen Standorte innerhalb des Stadtgebietes mit zu berücksichtigen. So sollten Nutzungen des Dienstleistungssektors vorrangig in zentral gelegenen Standorten - auch in Kombination mit Produktionsstätten - angesiedelt werden. Ebenso sind Ansiedlungen der Medien- und Freizeitbranche in diesen Standorten anzustreben, da u. a. die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und gute Fuß-Radweg-Erschließung für diese Branchen die Standortqualität mit bestimmen. Ansiedlung-

gen der industriellen Produktion sind vorrangig auf Flächen am Stadtrand zu lenken, um Immissionskonflikte mit Wohngebieten auszuschließen. Unternehmen mit einem hohen Fahrzeugaufkommen sollen nach Möglichkeit in der Nähe zum überregionalen Verkehrsnetz sich ansiedeln, um die Verkehrsströme innerhalb des Stadtgebietes zu minimieren.

Innerhalb der Stabilisierungsbereiche wird nochmals unterschieden in:

Stabile Gewerbebereiche

Stabile Gewerbebereiche sind die meisten im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen, auch wenn einige Bereiche noch nicht vollständig besiedelt sind. Auch Erschließungsdefizite sind teilweise noch zu verzeichnen.

Zu den stabilen Gewerbebereichen gehören sowohl Bestandsflächen als auch die beiden geplanten Erweiterungsflächen in den Gebieten "Südlich Mittelhausen" und "Südlich Stotternheim", die für Großinvestitionen vorgehalten werden.

Vorrangig ist eine Entwicklung der Bestandsflächen anzustreben, um eine effiziente Ausnutzung der vorhandenen bzw. noch zu bauenden Infrastruktur erreichen zu können. Vor allen Dingen Neuansiedlungen sind gezielt - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebietstypik (siehe Abs. 2.2, Resümee) - auf noch vorhandene unbebaute Flächen oder Brachflächen innerhalb dieser Gebiete zu lenken. Gleichzeitig kann dadurch auch der Verbrauch von derzeitigen unbebauten Flächen minimiert werden.

Bereiche mit stabiler Funktion aber instabiler Nutzung

Dabei handelt es sich um Flächen, die weiterhin für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, aber gegenwärtig eine instabile Nutzung aufweisen oder ungenutzt sind (Brachen). In diesen Bereichen wäre z. B. das Beräumen des Grundstücks für eine Neuansiedlung eine wichtige Voraussetzung. Problemlage bei diesen Grundstücken ist die Finanzierung und die Verantwortlichkeit solcher Recyclingmaßnahmen. Die folgenden Bereiche sind in der Übersichtskarte "Gewerbebereiche mit Handlungsbedarf" (Anlage 4) gekennzeichnet:

- Bereich Ladestraße	ca. 10,4 ha
- ehem. Schlachthof, Greifswalder Straße	ca. 10,3 ha
- Telekom, Geschwister-Scholl-Straße	ca. 6,1 ha
- ehem. EMS, Weimarische Straße	ca. 5,6 ha
Gesamt	ca. 32,4 ha

2.3.2 Umstrukturierungsbereiche

Bereiche, in denen gegenwärtig nur teilweise gewerbliche Nutzungen vorhanden sind oder die brachgefallen sind, und die auf Grund ihrer Lage im Stadtgebiet bzw. zu angrenzenden Nutzungen Konflikte erwarten lassen, sind als Umstrukturierungsbereiche einzustufen.

Die Umnutzung nach 1990 von ehemaligen Gewerbeflächen für Wohnbebauung auch teilweise mit Folgenutzungen, wie Versorgungsbereiche und Dienstleistungen ist weitestgehend abgeschlossen. Nachfolgend einige Beispiele:

- im Gebiet "Brühl" (östlich der Rudolfstraße)	ca. 3,5 ha
- ehem. Pumpenwerk, Häßler Straße	ca. 2,9 ha
- ehem. Schokoladenfabrik, Am Stadtpark	ca. 0,6 ha
- ehem. Autoreparaturwerkstatt (LADA), Friedrich-List-Straße	ca. 0,6 ha
- ehem. Möbelfabrik, Grimmaer Straße (im Bau)	ca. 2,1 ha

-
- | | |
|--|------------|
| - ehem. Anhängerbau, Friedrich-Engels-Straße | ca. 1,0 ha |
| - ehem. Holzverarbeitung, Große Ackerhofsgasse | ca. 1,0 ha |
| - ehem. "Limona" Weimar, KWV-Lagerplatz, Ammertalweg | ca. 0,8 ha |
| - ehem. Funkwerk, Wermutmühlenweg | ca. 1,0 ha |

Weitere Flächen ehemaliger großer Betriebe stehen für gewerblich-industrielle Ansiedlungen ebenfalls nicht mehr zur Verfügung. Die Umnutzung erfolgte in Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungskomplexe. Die Umnutzungen im Gebiet "Brühl", wo zusätzlich noch Kultureinrichtungen entstanden, sind zum Teil noch nicht abgeschlossen. Diese Flächen sind im FNP als gemischte Bauflächen oder Sondergebiet "Verwaltung" dargestellt und werden planungsrechtlich als Mischgebiet, Kerngebiet oder Sondergebiet festgesetzt. Dazu gehören beispielsweise:

- | | |
|---|-------------|
| - ehem. Malzwerk, Juri-Gagarin-Ring | ca. 1,1 ha |
| - ehem. Alo-Werk, Friedrich-Ebert-Straße | ca. 5,8 ha |
| - im Gebiet "Brühl" (außer Wohnbebauung und Theater) | ca. 15,0 ha |
| - ehem. Saatzucht Zierpflanzen, Erfurter Blumensamen, Gorkistraße / Bonifaciusstraße / Melancthonstraße | ca. 2,1 ha |
| - ehem. WBK und DLK, danach Arbeitsamt, Altonaer Straße | ca. 3,5 ha |

Im Bereich südlich der Thomasstraße stehen ca. 4,8 ha zur Disposition. Für Flächen der ehemaligen Deutschen Reichsbahn, der Bahnpost und Parkplatzflächen liegen städtebauliche Untersuchungen zur Umnutzung vor. Die Flächen sind im Wesentlichen für eine Mischnutzung vorgesehen.

Eine zur Zeit noch gewerblich genutzte Fläche im Bereich der Demminer Straße wurde nach den Ergebnissen einer Agrarstrukturellen Vorplanung bereits in das Sondergebiet Gartenbau planerisch mit integriert.

Weiterhin gibt es noch Brachflächen (teilweise mit gegenwärtigen Zwischennutzungen) im Stadtgebiet, bei denen ein Änderungsbedarf hinsichtlich der zukünftigen Nutzung besteht. Sie sind auf Grund ihrer bisherigen Nutzung als gewerbliche Baufläche bzw. als gemischte Baufläche im FNP dargestellt. Wegen ihrer räumlichen Lage sind folgende Flächen, die ebenfalls in der Übersichtskarte "Gewerbebereiche mit Handlungsbedarf" (Anlage 4) dargestellt sind, für neue Gewerbeansiedlungen weniger geeignet:

- | | |
|---|-------------|
| - ehem. Kohlehof in der Straße Zum Nordstrand | ca. 10,6 ha |
| - ehem. Schuhleistenfabrik in der Ortschaft Möbisburg | ca. 3,3 ha |

Gesamt ca. 13,9 ha

Eine anderweitige Nutzung ist bei Eignung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsproblematik denkbar. Die Fläche des ehemaligen Kohlehofs, an die westlich Kleingärten angrenzen, liegt unmittelbar an der Zufahrtsstraße zum Naherholungsbereich "Nordstrand".

Die ehemalige industriell genutzte Fläche der Schuhleistenfabrik in der Ortschaft Möbisburg ist teilweise beräumt. Die noch vorhandenen Gebäude werden verschiedenartig zwischengenutzt. Die gesamte Fläche ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt, da sie auf Grund der räumlichen Lage für eine rein gewerbliche Nachnutzung nicht geeignet ist. Eine Nachnutzung durch Wohnbebauung ist aus stadtplanerischer Sicht sinnvoll, gestaltet sich aber sehr schwierig, da die Fläche in der Trinkwasserschutzzone II liegt und vollstän-

dige Neubebauung nach dem Thüringer Wassergesetz (ThürWG) nicht möglich ist und eine Nachnutzung ebenfalls eingeschränkt ist. Bei entsprechenden Finanzierungsmodellen wäre auch die Anlage von öffentlichen Grünflächen anzustreben.

Zusätzliche Umnutzungen von bestehenden Gewerbeflächen sind gegenwärtig nicht vorgesehen. Eine Umstrukturierung von derzeitigen Wohnbauflächen zu gewerblichen Bauflächen kann im Rahmen von weiteren Untersuchungen geprüft werden.

3. GLIEDERUNG UND BESCHREIBUNG DER EINZELNEN GEBIETE

Die durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche im gesamten Stadtgebiet sind in einzelne Gebiete untergliedert, die der Übersichtskarte "Gebietsbezeichnungen" (Anlage 1) zu entnehmen sind. Die Abgrenzungen und die Namen der einzelnen Gebiete sind abgestimmt mit der Wirtschaftsförderung und dem Verkehrs- und Tiefbauamt und sind identisch mit den innerörtlichen Wegweisern. Die Gliederung beinhaltet keine Klassifizierung der Gebiete.

In der Einzeldarstellung (Anlage 6) werden 30 gesamtstädtisch wichtige Gebiete mit einer Größe von insgesamt ca.1488 ha, in denen noch ungenutzte Flächen vorhanden sind, näher betrachtet. Dabei wird auf charakteristische Merkmale hinsichtlich der Eignung und der Lage des jeweiligen Gebietes innerhalb des gesamten Stadtgebietes eingegangen. Weiterhin werden Aussagen zum Planungsrecht getroffen und auf Kontaminationen hingewiesen, soweit diese durch Untersuchungen nachgewiesen wurden. Detailliertere Angaben über vorhandene Kontaminationen bzw. altlastenverdächtiger Flächen sind dem FNP, Kapitel 3.15 zu entnehmen. Für die Gebiete, in denen keine Altlastenuntersuchungen zur Erstbewertung und Gefährdungsabschätzung vorliegen, erfolgt keine Aussage zu Altlasten. Dieser Sachverhalt schließt jedoch nicht aus, dass insbesondere im Bereich der Altbestandsobjekte bei Abbruch, Entsiegelung oder Neubau kontaminierte Medien angetroffen werden können. Die Flächen der nachfolgend aufgeführten einzeln untersuchten Gebiete sind im FNP überwiegend als gewerbliche Bauflächen, teilweise auch als gemischte Bauflächen oder Sondergebiet "Gartenbau" dargestellt:

– Südlich Mittelhausen	189,4ha
– Apoldaer Straße	34,9 ha
– Südlich Stotternheim	72,4 ha
– Schwanseer Straße	8,6 ha
– Nördlich Sulzer Siedlung	38,0 ha
– Stotternheimer Straße	124,2 ha
– An der Lache	68,9 ha
– Rieth	30,9 ha
– Hugo-John-Straße	113,6 ha
– Heckerstieg	17,6 ha
– Schlachthofstraße	17,7 ha
– Greifswalder Straße	10,3 ha
– Fichtenweg	41,7 ha
– Vor den Streichteichen	25,2 ha
– Vieselbach Am Bahnhof	16,3 ha
– Güterverkehrszentrum (GVZ)	243,6 ha
– Weimarische Straße	96,2 ha
– Kalkreiße	26,6 ha
– Iderhoffstraße	26,3 ha
– Südost	58,6 ha
– Binderslebener Knie	5,3 ha
– Am Flughafen	45,7 ha
– Bindersleben	30,1 ha
– Blumenstraße	25,7 ha

- Am Gefahrenschutzzentrum	11,8 ha
- Am Thüringenpark	18,2 ha
- Südlich Kühnhäuser Straße	71,1 ha
- Bischleben	5,6 ha
- Egstedt	5,4ha
- Töttelstädt	8,0 ha

Gesamt 1.487,9 ha

Gebiete, die als reine Verwaltungsstandorte zu erkennen sind - im FNP als Sondergebiet "Verwaltung" bzw. "Landesregierung" oder als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt oder sie liegen in einer gemischte Baufläche - wurden nicht im Einzelnen betrachtet, da in ihnen die Entwicklung weitestgehend abgeschlossen ist. Dazu gehören folgende Gebiete:

- Werner-Seelenbinder-Straße	17,8 ha
- Kranichfelder Straße	4,1 ha
- Jenaer Straße	9,9 ha
- Petersberg	1,2 ha

Gesamt 33,0ha

Weiterhin wurden die nachfolgenden Gebiete, die überwiegend durch Handelseinrichtungen und / oder Büronutzungen geprägt sind, bei der Einzelbeschreibung nicht erfasst. Diese Flächen sind im FNP im Wesentlichen als gemischte Bauflächen bzw. die Innenstadt auch als Wohnbaufläche, als besonderes Wohngebiet oder als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Sie sind aber in der Übersichtskarte mit eingetragen, da auch diese Gebiete eine beträchtliche Anzahl von Arbeitsstätten aufweisen. Es liegen Aussagen über Büro- und Einzelhandelsflächen - erarbeitet von der Wirtschaftsförderung - bereits vor, in denen diese Gebiete mit erfasst sind:

- Innenstadt	128,1 ha
- Brühl	27,6 ha
- Nordhäuser Straße	17,2 ha
- Augsburger Straße	2,0 ha
- Magdeburger Allee	21,9 ha
- Thälmannstraße / Liebknechtstraße	17,5 ha
- Leipziger Straße	8,1 ha
- Löberstraße / Arnstädter Straße	35,0 ha
- Dittelstedter Grenze	4,5 ha

Gesamt 261,9 ha

Außerdem wurden gewerblich geprägte Gebiete in den Ortschaften oder in Randlage, die gesamtstädtisch eine untergeordnete Rolle spielen und / oder keine wesentlichen Entwicklungspotentiale aufweisen, nicht in die Einzelbeschreibung mit einbezogen. Auch drei Flächen, auf denen bereits die Vorhaben realisiert bzw. begonnen wurden, sind in die Einzelbeschreibung nicht mit aufgenommen worden. Diese Flächen sind im FNP als gewerbliche Baufläche, als gemischte Baufläche oder als Sondergebiet dargestellt. Dazu gehören folgende Gebiete:

- Niedernissa	1,8 ha
- Haarberg	1,5 ha

- Urbich	3,1 ha
- Urbich / Kirchner	1,7 ha
- Dittelstedt	5,6 ha
- Rudolstädter Straße	1,9 ha
- Linderbach	8,2 ha
- Am Wasserturm	9,0 ha
- Ringelberg	1,2 ha
- Marienhof	2,2 ha
- Kerspleben, ehem. Stallanlagen	4,3 ha
- Roter Berg (Ziegelei)	12,4 ha
- Demminer Straße	37,3 ha
- Zum Riedfeld	7,6 ha
- Kühnhausen, Am Bahnhof	3,8 ha
- Mittelhausen, Erfurter Straße	4,1 ha
- Zittauer Straße	4,8 ha
- Marbach	1,8 ha
- Nordhäuser Straße	2,3 ha
- Alach	9,9 ha
- Waltersleben	1,3 ha
- Möbisburg	3,3 ha
- Am Steiger	1,0 ha
Gesamt	130,1ha

Die in der Einzeldarstellung beschriebenen Gebiete (Anlage 6) sind in der Tabelle "Unge-
nutzte Flächen in Gebieten mit Arbeitsstättenkonzentration" (Anlage 5) zusammengefasst.

4. GESAMTEINSCHÄTZUNG / ZUSAMMENFASSUNG

- Im gesamten Stadtgebiet stehen entsprechend der vorliegenden Untersuchung ca. 1913 ha **Bauflächen für gewerbliche Nutzungen** zur Verfügung. Davon sind:
ca. 1899 ha Stabilisierungsbereiche
ca. 14 ha Umstrukturierungsbereiche

Dabei sind die Gebiete in der Innenstadt, an den Hauptnetzstraßen der Inneren Stadt und in den Ortschaft mit berücksichtigt.

- Die ca. 1899 ha als Stabilisierungsbereiche eingestuften Flächen gliedern sich in:
ca. 1867 ha stabile Gewerbebereiche und
ca. 32 ha Bereiche mit stabiler Funktion aber instabiler Nutzung.


Das auch in den stabilen Gewerbebereichen noch teilweise Defizite an Erschließung und geordneter Entwicklung bestehen, ändert nichts an der Einstufung der Bereiche. Gerade hier ist nach Möglichkeit alles zu tun, um eine positive Entwicklung zu befördern.

In diesen Stabilisierungsbereichen sollen langfristig die Flächen entsprechend der Zielstellung im Flächennutzungsplan genutzt werden. Dazu ist für die Bereiche, in denen gegenwärtig noch kein Baurecht besteht, über verbindliche Bauleitplanungen Baurecht zu schaffen und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen.

- Nach Erfassung aller im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen und gemischten Bauflächen, die überwiegend für gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, stehen im gesamten Stadtgebiet ca. 616 ha entweder als Brachfläche oder als unbebaute Fläche für neue Gewerbeansiedlungen zur Verfügung (Stand 05/2006) Davon wurden in den näher untersuchten 30 gesamtstädtisch wichtigen Gebieten insgesamt ca. 548 ha ungenutzte oder brachgefallene Flächen ermittelt. Diese sind für Neuansiedlungen oder Erweiterungen der unterschiedlichen Branchen, wie verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistung und Verwaltung, Baugewerbe, Spedition, Verkehr, Großhandel, Kfz-Gewerbe und Autohäuser zu nutzen. Die Akquisition ist verstärkt für Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes durchzuführen, um Arbeitsplätze auch im produktiven Sektor weiterhin zu erhalten.
- Von den insgesamt betrachteten ca. 1913 ha sind ca. 33 ha reine Verwaltungsstandorte, die im Wesentlichen bebaut sind. In der "Bürostadt Airfurt" stehen in den bereits errichteten Gebäuden noch ca. 14.000 m² Bürofläche und ca. 6 ha unbebaute Fläche zur Verfügung. Außerdem sind im gesamten Stadtgebiet ca. 32 ha ausschließlich für Büronutzungen und Dienstleistungen vorgesehen (ohne GVZ, Innenstadt und Hauptnetzstraßen der Inneren Stadt). Zusätzlich kann eine Bebauung für diese Branche in fast allen Gebieten erfolgen. Weitere Angaben über Leerstände in bereits bestehenden Bürogebäuden sind in der vorliegenden Untersuchung nicht enthalten (siehe dazu Angaben über Büro- und Einzelhandelsflächen von der Wirtschaftsförderung der Stadtverwaltung Erfurt).
- Als mögliche Umstrukturierungsbereiche werden ca. 14 ha betrachtet (ehem. Kohlehof und ehem. Schuhleistenfabrik), die in ihrer gewerblichen Nutzung teilweise bereits brachgefallen sind. Dabei sind Bereiche, die von einer gewerblichen Nutzung einer Mischnutzung zugeführt werden sollen, nicht berücksichtigt.

-
- Für gewerbliche Großansiedlungen werden drei Flächen in den Gebieten Südlich Mittelhausen, Teilbereich Bernauer Straße und Stotternheim Süd mit insgesamt ca. 100 ha vorgehalten. Zusätzlich stehen für verarbeitendes Gewerbe ca. 108 ha im GVZ und weitere ca. 151 ha, meist kleinteilig als Brache oder unbebaut, in verschiedensten Gebieten zur Verfügung, wobei diese Flächen bei Bedarf auch für Ansiedlungen anderer Branchen zu nutzen sind.
 - Eine Nutzung der brachgefallenen bzw. der derzeitig ungenutzten Flächen kann nur in Abhängigkeit von Eigentum, von der Erschließung und vom Baurecht erfolgen.
 - Da eine marode Bebauung und / oder unzureichende Erschließung von Brachflächen oftmals eine Nachnutzung erschweren, ist ein besonderes Augenmerk auf die Beseitigung dieser Defizite zu legen. Brachgefallenen Flächen, die in einem absehbaren Zeitraum nicht reaktiviert werden können, sollten durch eine temporäre Nutzung in einen ansehnlichen Zustand gebracht werden.
 - Bei Erfordernis zusätzlicher Flächen für gewerbliche Ansiedlungen ist über Umnutzungen von bisher nicht gewerblichen Bauflächen nachzudenken. Der Bedarf an gewerblich genutzten Flächen steht nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Einwohnerentwicklung der Stadt Erfurt.

1	Südlich Mittelhausen	189,4 ha	38	Demminer Straße	37,3 ha
2	Apoldaer Straße	34,9 ha	39	Zittauer Straße	4,8 ha
3	Südlich Stotternheim	72,4 ha	40	Kühnhausen Am Bahnhof	3,8 ha
4	Schwanseer Straße	8,6 ha	41	Zum Riedfeld	7,6 ha
5	Nördl. Sulzer Siedlung	38,0 ha	42	Mittelhausen Erfurter Straße	4,1 ha
6	Stotternheimer Straße	124,2 ha	43	Roter Berg	12,4 ha
7	An der Lache	68,9 ha	44	Magdeburger Allee	21,9 ha
8	Rieth	30,9 ha	45	Thälmannstr./Liebknechtstr.	17,5 ha
9	Hugo-John-Straße	113,6 ha	46	Leipziger Straße	8,1 ha
10	Heckerstieg	17,6 ha	47	Ringelberg	1,2 ha
11	Schlachthofstraße	17,7 ha	48	Marienhof	2,2 ha
12	Greifswalder Straße	10,3 ha	49	Kerspleben (ehem.Stallanl.)	4,3 ha
13	Fichtenweg	41,7 ha	50	Am Wasserturm	9,0 ha
14	Vor den Streichteichen	25,2 ha	51	Linderbach	8,2 ha
15	Vieselbach Am Bahnhof	16,3 ha	52	Urbich / Kirchner	1,7 ha
16	Güterverkehrszentrum	243,6 ha	53	Urbich	3,1 ha
17	Weimarische Straße	96,2 ha	54	Dittelstedter Grenze	4,5 ha
18	Kalkreiße	26,6 ha	55	Dittelstedt	5,6 ha
19	Iderhoffstraße	26,3 ha	56	Rudolstädter Straße	1,9 ha
20	Erfurt-Südost	58,6 ha	57	Jenaer Straße	9,9 ha
21	Binderslebener Knie	5,3 ha	58	Kranichfelder Straße	4,1 ha
22	Am Flughafen	45,7 ha	59	W.-Seelenbinder-Str.	1,9/15,9 ha
23	Bindersleben	30,1 ha	60	Löberstraße/Arnstädter Str.	35,0 ha
24	Blumenstraße	25,7 ha	61	Am Steiger	1,0 ha
25	Am Gefahrenschutzzentrum	11,8 ha	62	Möbisburg	3,3 ha
26	Am Thüringenpark	10,6 / 7,6 ha	63	Waltersleben	1,3 ha
27	Südlich Kühnhäuser Str.	71,1 ha	64	Niedernissa	1,8 ha
28	Bischleben	5,6 ha	65	Haarberg	1,5 ha
29	Egstedt	5,4 ha			
30	Töttelstädt	8,0 ha			
31	Alach	8,3 ha / 1,6 ha			
32	Marbach	1,8 ha			
33	Petersberg	1,2 ha			
34	Brühl	27,6 ha			
35	Innenstadt	128,1 ha			
36	Nordhäuser Straße	17,2 / 2,3 ha			
37	Augsburger Straße	2,0 ha			

 Dezeranat Stadtentwicklung,
Verkehr und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt

Amtsleiter	Bereichsleiter	Bearbeiter
------------	----------------	------------

LEGENDE

-  Fernstraße/ Autobahn
-  Überregionale/regionale Straße
-  Hauptverkehrsstraße
-  Zwischengemeindliche Straße/ wesentliche verkehrswichtige Straße
-  Flächenerschließende/ zwischenörtliche Straße - Bestand
-  Straße - Planung
-  Eisenbahn-Bestand
-  Eisenbahn-Planung
-  Bahnanlagen (ICE und Hauptnetz)
-  EVAG-Betriebshof
-  Flächen für den Flugverkehr
-  Güterverkehrszentrum

Quelle: FNP

**Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung**



Dezernat Stadtentwicklung,
Verkehr und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt

Sektorale Entwicklungskonzeption Arbeiten

Teil Gewerbeflächenbericht
Funktionale Gliederung des Verkehrsnetzes

Erfurt, Juni 2006

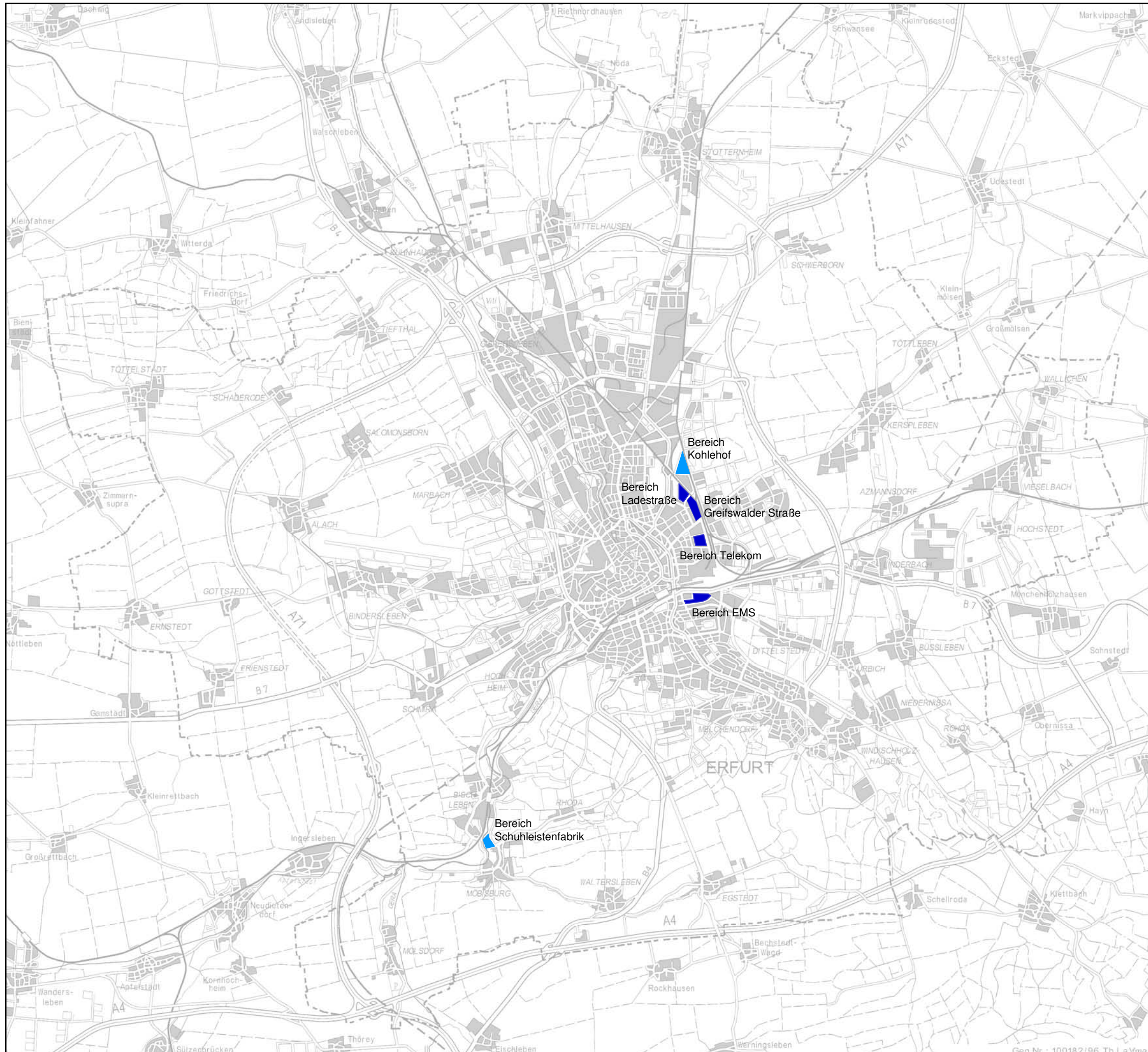
M 1 : 80 000

Kartengrundlage: Stadtentwicklungsamt



Amtsleiter	Bereichsleiter	Bearbeiter
------------	----------------	------------

Gen.Nr.: 100182/96 Th.La.Vma





LEGENDE

-  Bereiche mit stabiler Funktion,
aber instabiler Nutzung
-  Mögliche Umstrukturierungsbereiche

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung



Dezernat Stadtentwicklung,
Verkehr und Wirtschaftsförderung

Stadtentwicklungsamt

Sektorale Entwicklungskonzeption Arbeiten

Teil Gewerbeflächenbericht

Gewerbebereiche mit Handlungsbedarf

Erfurt, Mai 2006

M 1 : 80 000

Kartengrundlage: Stadtentwicklungsamt

Amtsleiter

Bereichsleiter

Bearbeiter

Ungenutzte Flächen in Gebieten mit Arbeitsstättenkonzentration im gesamten Stadtgebiet

(unerhebliche Randlagen bleiben unberücksichtigt)

Gebietsname	Gebiets- größe nach GIS	davon ungenutzte Fläche			verbindliche Bauleitplanung	Parzellengröße der ungenutzten oder brachgefallenen Flächen	geeignete Nutzungen	Verfügbarkeit	Stadt- teil
		gesamt	ehemals Baufläche (Brache – bebaut oder unbebaut)	bisher keine Baufläche					
		<i>B + A</i>	<i>B</i>	<i>A</i>					
	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)		(ha)			
Südlich Mittelhausen	189,4	89,2	21,6	67,6	BP GIV 113 i. V. BP GIV 091 i. V.	40 zusammen- hängend, übrige kleinteilig	für Großansiedlung geeignet VER, DIE, BAU, SPE, KFZ	in Abhängigkeit von Eigentum und Teilbereich nach Erschließung und Baurechtschaffung verfügbar;	GIS, MIT
Apoldaer Straße	34,9	7,3	7,1	0,2	nicht vorhanden	0,5	VER	in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar	GIS
Südlich Stotternheim	72,4	54,8	1,9	52,9	BP STO 327 RK	31 u. 22 getrennt durch Straße	für Großansiedlung geeignet VER	nach Erschließung verfügbar	STO
Schwanseer Straße	8,6	3,0	2,3	0,7	BP STO 328 RK	0,1 bis 1,6	VER, BAU, DIE	A: 0,3 ha sofort verfügbar; A+B: 2,7 ha in Abhängig- keit von Eigentum verfü- bar	STO
Nördlich Sulzer Siedlung	38,0	17,4	---	17,4	BP EFN 016 RK	0,1 bis 1,5 2,5	VER, DIE, SPE, BAU Autohof	7,7 ha sofort verfügbar, 7,2 ha in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar 2,5 ha nicht erschlossen	STO
Stotternheimer Straße	124,2	30,8	30,8	---	Teilfläche BP HOS 527 i. V.	kleinteilig bis 4,4	VER, BAU, KFZ, DIE	1,7 ha sofort verfügbar, 29,1 ha in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar	HOW
An der Lache	68,9	16,7	16,7	---	BP HOS 439 RK	kleinteilig, 6,2 Schrottplatz	VER, BAU, SPE, DIE, KFZ	in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar	HOW, ILV

Gebietsname	Gebietsgröße nach GIS	davon ungenutzte Fläche			verbindliche Bauleitplanung	Parzellengröße der ungenutzten oder brachgefallenen Flächen	geeignete Nutzungen	Verfügbarkeit	Stadtteil
		gesamt	ehemals Baufläche (Brache – bebaut oder unbebaut)	bisher keine Baufläche					
		B + A	B	A					
	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)		(ha)			
Rieth	30,9	6,9	6,9	---	Teilflächen BP ILV 093 RK BP HOS 439 RK	kleinteilig	DIE	in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar	ILV, RIE
Hugo-John-Straße	113,6	13,7	13,7	---	Straßenrassse: BP ILV 086 i. V. BP ILV 534 RK	kleinteilig bis 4,0	VER, BAU, DIE	in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar	JOV, ILV, HOW
Heckerstieg	17,6	2,9	2,9	---	nicht vorhanden	kleinteilig	VER, DIE	in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar	JOV
Schlachthofstraße	17,7	0,8	0,8	---	nicht vorhanden	0,3 und 0,1	DIE	in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar	JOV, KRV
Greifswalder Straße	10,3	7,6	7,6	---	BP JOV 416 RK	2 Bereiche, nicht parzelliert	VER, DIE, Großhandel	in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar	JOV
Fichtenweg	41,7	9,0	0,5	8,5	BP KER 246 RK BP KER 249 RK	0,1 bis 1,6	VER, DIE, Großhandel	A: 4,6 ha sofort verfügbar; A+B: 4,4 ha in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar	KER
Vor den Streichteichen	25,2	14,4	3,5	10,9	BP VIE 242 RK BP VIE 243 RK	0,2 bis 4,2	VER, DIE	A: 4,7 ha sofort verfügbar A+B: 9,7 ha in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar	VIE
Vieselbach, Am Bahnhof	16,3	5,8	1,8	4,0	nicht vorhanden	kleinteilig	VER, DIE	in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar	VIE
Güterverkehrszentrum (GVZ)	243,6	108,2	1,4	106,8	BP LIA 284 RK	unterschiedliche Größen	VER, DIE, SPE, Logistik	A: 61,8 ha sofort verfügbar; A+B: 46,4 ha in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar	LIN, AZM, HOT, BUE

Gebietsname	Gebietsgröße nach GIS	davon ungenutzte Fläche			verbindliche Bauleitplanung	Parzellengröße der ungenutzten oder brachgefallenen Flächen	geeignete Nutzungen	Verfügbarkeit	Stadtteil
		gesamt	ehemals Baufläche (Brache – bebaut oder unbebaut)	bisher keine Baufläche					
	(ha)	B + A (ha)	B (ha)	A (ha)		(ha)			
Weimarische Straße	96,2	29,0	11,9	17,1	BP EFS 033 RK BP EFS 034 RK BP EFS 035 RK V+E LIA 270 RK BP LIA 286 RK	kleinteilig bis 4,5; 11 nicht parzelliert	DIE, KFZ	in Abhängigkeit von Eigentum und von Erschließung verfügbar	DAB, LIN
Kalkreiße	26,6	6,7	1,9	4,8	Teilfläche BP EFN 008 RK	0,1 bis 1,0	VER, BAU, DIE	A: 3,5 ha sofort verfügbar A+B: 3,2 ha in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar	KRV
Iderhoffstraße	26,3	11,7	11,7	---	Teilfläche BP KRV 417 i. V.	kleinteilig bis 4,2	DIE	in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar	KRV
Südost	58,6	13,6	1,5 --- ---	7,5 0,5 4,1	BP MEL 036 RK BP MEL 037 RK BP MEL 038 RK	kleinteilig 0,3 u. 0,2 nicht parzelliert	High Tech DIE, KFZ High Tech	A: 2,2 ha sofort verfügbar; A+B: 11,4 ha in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar, davon 4,1 ha nicht erschlossen	HER
Binderslebener Knie	5,3	4,5	3,7	0,8	nicht vorhanden	nicht parzelliert	DIE	verbindlicher Bauleitplan erforderlich	BRV
Am Flughafen	45,7	11,5	2,5 --- ---	--- 6,5 2,5	ohne BP BP BIN 031 RK BP BIN 137 RK	1,4 und 1,1 kleinteilig nicht parzelliert	DIE, KFZ, BAU DIE DIE	in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar sofort verfügbar mittelfristig verfügbar	BIN
Bindersleben	30,1	11,4	--- ---	3,3 8,1	Teilfläche V+E BIN 143 i. V. ohne BP	nicht parzelliert mehrere Bereiche	High Tech VER, DIE	in Abhängigkeit von Eigentum und nach Erschließung verfügbar	BIN
Blumenstraße	25,7	6,0	6,0	---	BP EFN 157 RK	nicht parzelliert	VER, DIE	in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar	BRV

Gebietsname	Gebietsgröße nach GIS	davon ungenutzte Fläche			verbindliche Bauleitplanung	Parzellengröße der ungenutzten oder brachgefallenen Flächen	geeignete Nutzungen	Verfügbarkeit	Stadtteil
		gesamt	ehemals Baufläche (Brache – bebaut oder unbebaut)	bisher keine Baufläche					
	(ha)	B + A	B	A		(ha)			
Am Gefahrenschutzzentrum	11,8	3,9	---	3,9	BP MAR 071 RK	0,8 - 1,8	DIE	sofort verfügbar	MAR
Am Thüringenpark	18,2	9,5	---	9,5	BP GIK 017 RK	1,1 bis 2,7	DIE	in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar	GIS
Südlich Kühnhäuser Straße	71,1	39,4	6,9	32,5	BP GIS 523 RK	B: 3 Bereiche 0,8 bis 4,6 A: 3 Bereiche nicht parzelliert	Gewerbe im Zusammenhang mit Gartenbau	nach Erschließung verfügbar	MIT, GIS, KUE
Bischleben	5,6	4,3	4,3	---	nicht vorhanden	nicht parzelliert	eingeschränkte Nutzung wegen Erschließungsproblem und TWSZ	in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar	BIS
Egstedt	5,4	3,6	3,6	---	nicht vorhanden	0,5 bis 1,9	BAU, DIE, KFZ	in Abhängigkeit von Eigentum verfügbar	EGS
Töttelstädt	8,0	3,9	1,0	2,9	nicht vorhanden	B: 0,4 und 0,6 A: nicht parzelliert	BAU, DIE	in Abhängigkeit von Eigentum und Fläche A nach Erschließung verfügbar	TTS
Gesamt	1487,9	547,5	174,5	373,0					

Legende:

i.V. im Verfahren
RK Rechtskraft

VER Verarbeitendes Gewerbe
BAU Baugewerbe
SPE Spedition, Verkehr Großhandel
DIE Dienstleistungen, Bürogebäude, Verwaltung, Post
KFZ Kfz-Gewerbe, Autohäuser

EINZELDARSTELLUNG DER GEBIETE

In dieser Anlage sind folgende Gebiete, in denen ungenutzte Flächen vorhanden sind, im Einzelnen beschrieben und an Hand von Kartenausschnitten kenntlich gemacht:

	Seite
Südlich Mittelhausen	4
Apoldaer Straße	6
Südlich Stotternheim	8
Schwanseer Straße	10
Nördlich Sulzer Siedlung	12
Stotternheimer Straße	14
An der Lache	16
Rieth	18
Hugo-John-Straße	20
Heckerstieg	22
Schlachthofstraße	24
Greifswalder Straße	26
Fichtenweg	28
Vor den Streichteichen	30
Vieselbach, Am Bahnhof	32
Güterverkehrszentrum (GVZ)	34
Weimarische Straße	36
Kalkreiße	38
Iderhoffstraße	40
Südost	42
Binderslebener Knie	44
Am Flughafen	46
Bindersleben	48
Blumenstraße	50
Am Gefahrenschutzzentrum	52
Am Thüringenpark	54
Südlich Kühnhäuser Straße	56
Bischleben	58
Egstedt	60
Töttelstädt	62

QUELLENVERZEICHNIS UND LEGENDEN

Kartengrundlagen

- Flächenreserve: Auszug aus Stadtgrundkarte der Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Geoinformation und Bodenordnung
- Flächennutzungsplan: Topographische Karte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (Stand 1996)

Legenden

Darstellungen der Flächenreserve:



Flächenreserven in den jeweiligen Gebieten



Bereits vergebene Flächen
(Darstellung nur in städtischen Vermarktungsgebieten:

- „Schwanseer Straße“
- „Nördlich Sulzer Siedlung“
- Teilbereich „Stotternheimer Straße“
- „Fichtenweg“
- „Vor den Streichteichen“
- „Güterverkehrszentrum“
- „Kalkreißer“)

Angaben zum Planungsrecht

- BP - Bebauungsplan
- V+E - Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Angaben zur Nutzungseignung

- VER - Verarbeitendes Gewerbe
- BAU - Baugewerbe
- SPE - Spedition, Verkehr Großhandel
- DIE - Dienstleistungen, Bürogebäude, Verwaltung, Post
- KFZ - Kfz-Gewerbe, Autohäuser

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §1-11 BauNVO)Wohnbauflächen
(§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)Besondere Wohngebiete
(§4a BauNVO)Kleinsiedlungsgebiete
(§2 BauNVO)Gemischte Bauflächen
(§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)Gewerbliche Bauflächen
(§1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)Sondergebiete
(mit erläuterndem Schriftzusatz)
(§11 BauNVO)Sondergebiete
(mit erläuterndem Schriftzusatz)
(§10 BauNVO)**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
(§5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

Öffentliche Verwaltung:



Schulen und Bildungseinrichtungen



Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen



Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen/ Schulsporthallen



Post



Städtischer Veranstaltungsplatz



Feuerwehr



Flächen für Sport- und Spielanlagen



Sportanlagen



Spielflächen

Grünflächen

(§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Sportplatz



Parkanlage



Dauerkleingärten



Friedhof



Spielplatz



Badeplatz, Freibad



Zeltplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

Wasserflächen



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken



Überschwemmungsgebiet



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserzone I bis III)

**Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung v. Bodenschätzen**
(§5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4 BauGB)

Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen (§5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4 BauGB) als nachrichtliche Übernahme von erteilten Gewinnungsrechten nach Bundesberggesetz (BBergG)



Flächen zur Sicherung von Bodenschätzen - Vorbehaltsgebiete gem. RROP (§5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB in Verbindung mit §2 Abs. 2 PlanzV90)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für den Gartenbau
(§2 Abs. 2 PlanzV90)

Flächen für Wald

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
(§5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Autobahnen und autobahnähnliche Straßen



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Fläche für den ruhenden Verkehr
(§2 Abs. 2 PlanzV90)

Öffentliche Parkfläche



Bahnanlagen



Umgrenzung der Fläche für den Luftverkehr



Flughafen



Straßenbahn

Flächen für Versorgungsanlage, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Elektrizität



Gas



Fernwärme



Wasser



Abwasser



Abfall



Städtischer Betriebshof

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§5 Abs. 2 Nr. 10, Abs. 2a, Abs. 4 BauGB)Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§5 Abs. 4 BauGB)Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft - festgesetzt
(§5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft - vorgesehen
(§5 Abs. 2a BauGB)

Naturschutzgebiet



Landschaftsschutzgebiet



Naturdenkmal



Geschützter Landschaftsbestandteil



Besonders geschützte Biotope gemäß § 18 VorlThürNatG



Geschütztes Feldgehölz

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§5 Abs. 4 BauGB)

Bauliche Gesamtanlage „Altstadt“ (weitere Denkmalensemble - siehe Erläuterungsbericht, Textkarte 2.4/2)

Bodendenkmal
(§2 Abs. 2 PlanzV90)Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§5 Abs. 3 Nr. 3, Abs. 4 BauGB)

Konzentrationszonen für die Nutzung von Windenergie

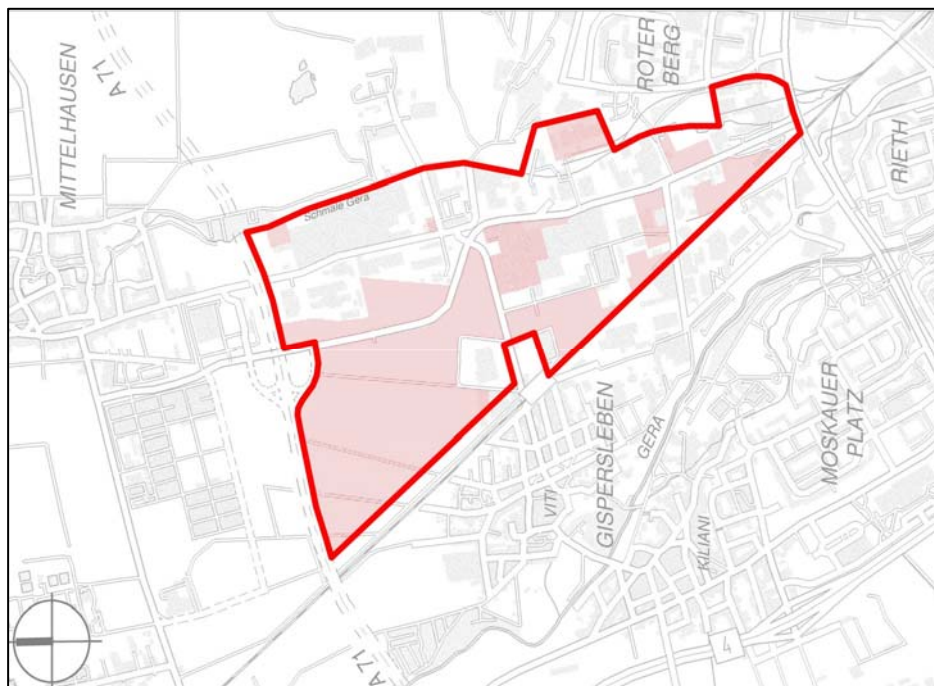


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

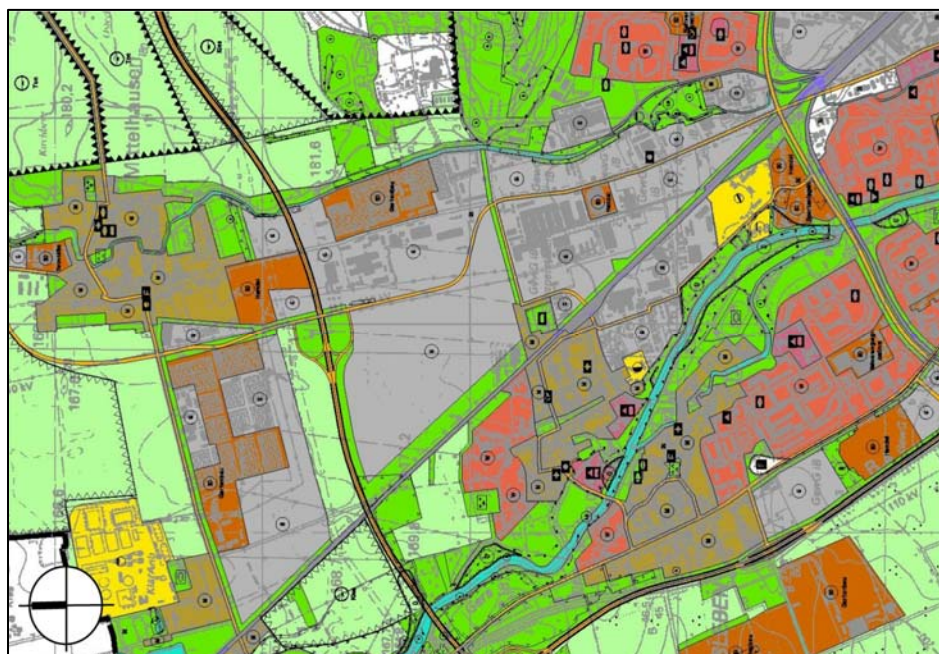
Sonstige Planzeichen:Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§5 Abs. 3 Nr. 3, Abs. 4 BauGB)

Südlich Mittelhausen

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 :35 000

Südlich Mittelhausen



Stadtteil	Gispersleben, Mittelhausen
Lage in der Stadt	nördliches Stadtgebiet
Größe	189,4 ha
Anbindung	August-Röbling-Straße, Alte Mittelhäuser Straße
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	7 km
Erfurter Ring	0,2 bis 2,5 km zur A 71 (Fertigstellung Ende 2006)
Flughafen	11 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	im östlichen Bereich Gleisanschluss entlang der Bahntrasse grundsätzlich möglich
Hauptnetzstraße	teilweise direkte Anbindung
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	unzureichend bzw. nicht vorhanden
Eigentümer	privat, Stadt
Planungsrecht	BP GIV 113 - Verfahren ruht BP GIV 091 im Verfahren
Nutzungsseignung	VER, Teilbereich für Großansiedlung geeignet, DIE, BAU, SPE, KFZ
Flächenreserven	89,2 ha, davon 40 ha zusammenhängend im Bereich Bernauer Straße
Besondere Standortvorteile	ideale Verkehrsanbindung an überregionales Straßennetz

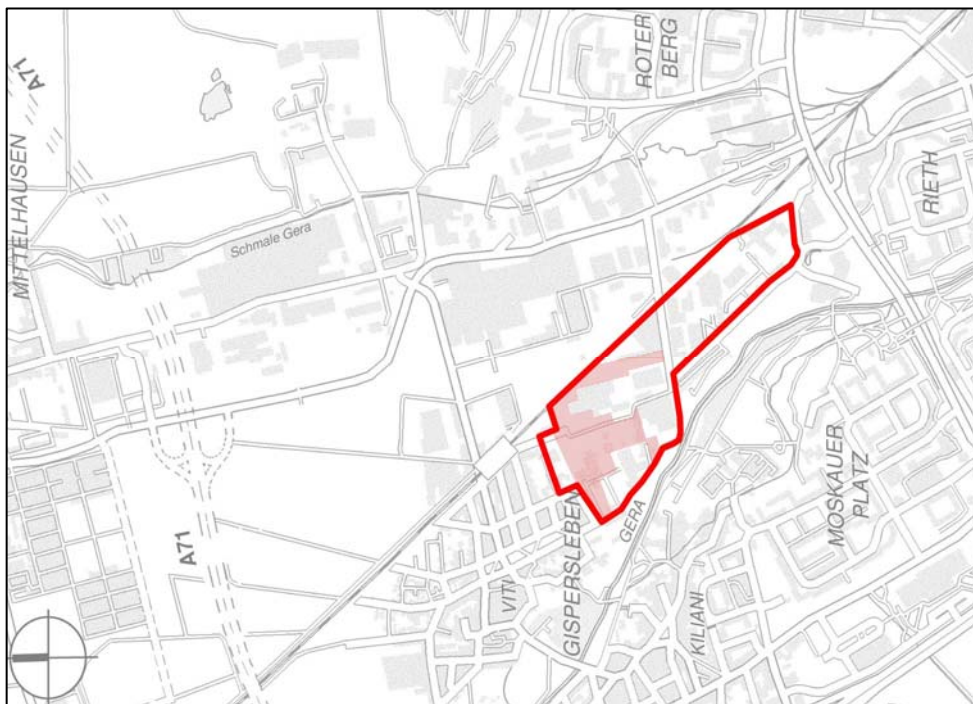
Ausgangslage für dieses Gebiet waren Gewerbeansiedlungen beidseitig der ehemaligen Mittelhäuser Straße, jetzige August-Röbling-Straße. Neben einer Verdichtung innerhalb des Gebietes ist eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen bis zur A 71 vorgesehen. Westlich grenzt die Bahntrasse nach Nordhausen an, von der die Möglichkeit gegeben ist, bei Bedarf einen Gleisanschluss zu legen. Entlang der Bahntrasse ist nördlich der Bernauer Straße ein ca. 90 m breiter Korridor als Lüftungsbahn und bei Erfordernis für Lärmschutzmaßnahmen von Bebauung freizuhalten. Diese Fläche kann für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Im bereits besiedelten Bereich ist eine Konzentration besonders von Verkehrsunternehmen, Autohandel und Baugewerbe zu verzeichnen. Außerdem liegt eine ca. 13 ha große Sondergebietsfläche für Gartenbau in diesem Gebiet. Ca. 49 ha in unterschiedlicher Parzellengröße (brachgefallen oder unbebaut) und ca. 40 ha zusammenhängend unbebaut stehen für weitere gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung.

Durch Untersuchungen wurde im Gebiet für eine derzeit gewerblich genutzte Fläche eine Kontamination nachgewiesen.

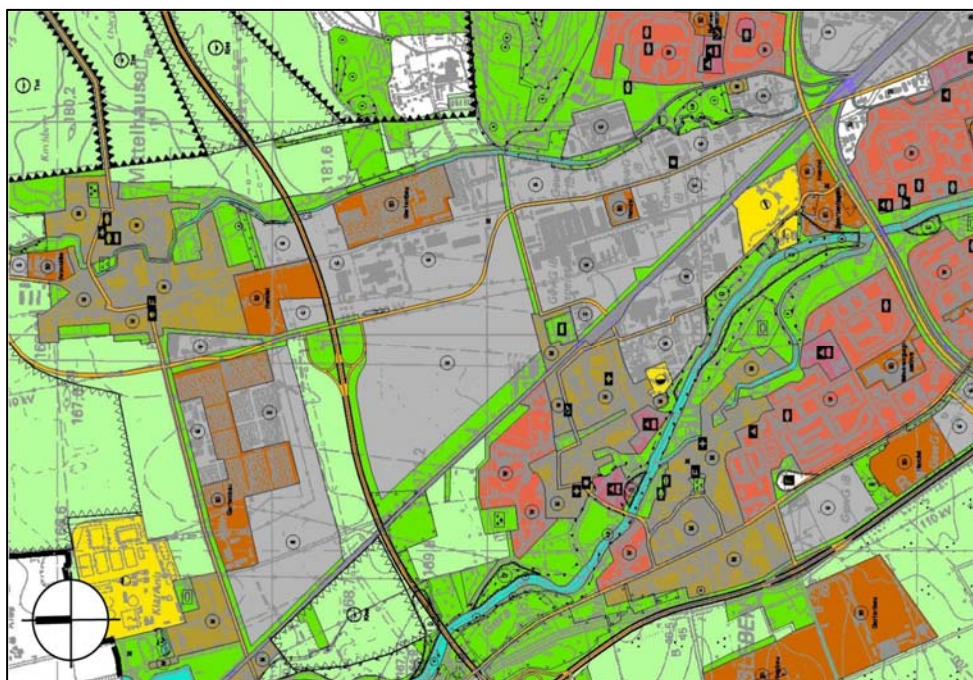
Die gegenwärtig teilweise unzureichende abwassertechnische Erschließung erschwert Neuansiedlungen. Der 4-spurige Ausbau der August-Röbling-Straße ist langfristig geplant. Mit Fertigstellung der A 71 Ende 2006 wird mit steigendem Ansiedlungsinteresse gerechnet, da das Gebiet unmittelbar an der Anschlussstelle A 71 / Mittelhäuser Straße liegt.

Apoldaer Straße

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 25 000

Apoldaer Straße



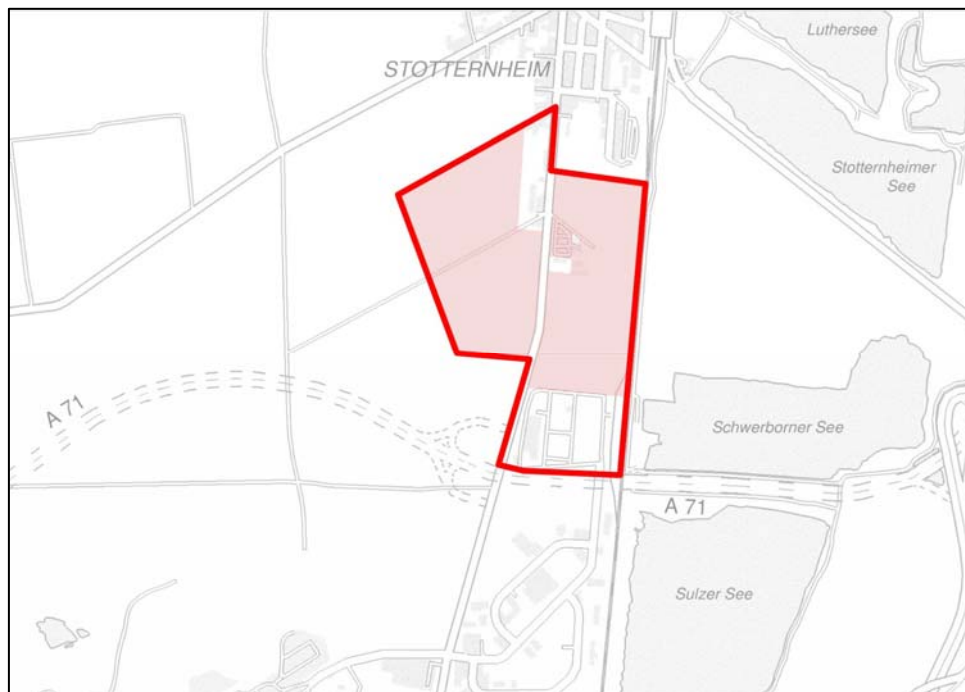
Stadtteil	Gispersleben
Lage in der Stadt	nördliches Stadtgebiet
Größe	34,9 ha
Anbindung	Straße der Nationen
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	6,5 km
Erfurter Ring	3 km zur A 71(Fertigstellung Ende 2006)
	4 km zur Ostumfahrung
Flughafen	9 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nicht vorhanden
Hauptnetzstraße	eine Zufahrt
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	direkt nicht vorhanden
Stadttechnische Erschließung	unzureichend vorhanden, nördliche Straßenverbindung geplant
Eigentümer	privat
Planungsrecht	nicht vorhanden
Nutzungsseignung	VER
Flächenreserven	7,3 ha
Hinweise	ungünstige Verkehrsanbindung

Produktionsstätten des verarbeitenden Gewerbes prägen das Gebiet. Es beinhaltet unterschiedliche Parzellengrößen, von denen einige brachgefallen sind. Es besteht keine direkte Verbindung zu anderen Gewerbegebieten. Da im Norden die Bebauung der Ortslage Gispersleben-Viti und im Westen der Erholungsbereich der Geraaue angrenzen, bestehen in bestimmtem Umfang Nutzungsrestriktionen.

Erst nach Bau einer langfristig geplanten Straßentrasse (Status Flächensicherung für eine Unterführung der Bahngleise) in östliche Richtung ist eine Verbindung zu weiteren Gewerbegebieten und damit auch eine bessere Verkehrsanbindung gegeben.

Südlich Stotternheim

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 25 000

Südlich Stotternheim



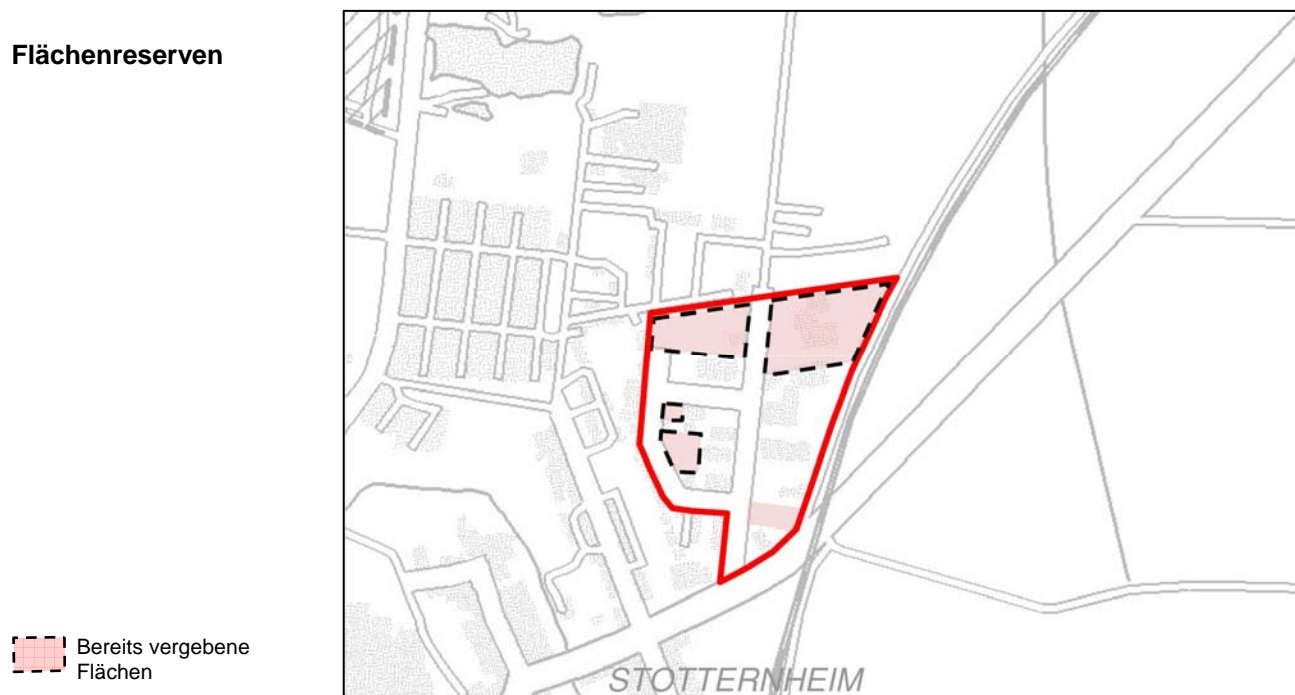
Stadtteil	Stotternheim
Lage in der Stadt	nördliches Stadtgebiet
Größe	72,4 ha
Anbindung	Stotternheimer Straße
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	7,5 km
Erfurter Ring	unmittelbar an Anschlussstelle A 71
Flughafen	12 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	Gleisanschluss grundsätzlich möglich
Hauptnetzstraße	direkte Anbindung
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	nicht vorhanden
Eigentümer	Stadt, privat
Planungsrecht	BP STO 327 rechtskräftig für 50 ha, übriger Teil kein Planungsrecht
Nutzungseignung	VER, für Großansiedlung geeignet
Flächenreserven	51,9 ha (jeweils zusammenhängend 30 ha und 20 ha unbebaut)
Besondere Standortvorteile	direkt an der Anschlussstelle der A 71

Das Gebiet liegt zwischen der Ortschaft Stotternheim und der A 71, unmittelbar angrenzend an die Anschlussstelle. Es wird in Nord-Süd-Richtung von der Stotternheimer Straße gequert, so dass ca. 30 ha und ca. 20 ha jeweils zusammenhängend für eine Neuansiedlung zur Verfügung stehen. Die bestehenden Ansiedlungen des verarbeitenden Gewerbes konzentrieren sich auf den süd-östlichen Bereich entlang der Autobahntrasse A 71.

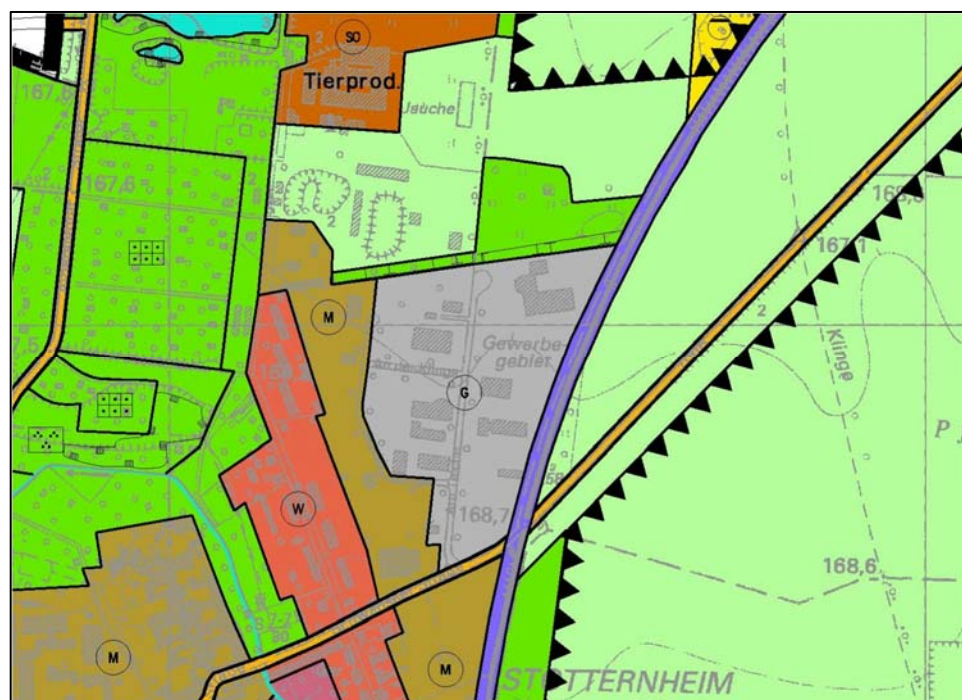
Eine Ortsumgehung westlich von Stotternheim ist langfristig geplant. Dabei ist eine Nutzung als Erschließungsstraße im Bereich des Gewerbegebietes in Abhängigkeit der tatsächlichen Gebietsentwicklung möglich.

Schwanseer Straße

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 10 000

Schwanseer Straße




Stadtteil	Stotternheim
Lage in der Stadt	im Norden der Stadt, in der Ortschaft Stotternheim
Größe	8,6 ha
Anbindung	Schwanseer Straße
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	9,5 km
Erfurter Ring	3 km zur A 71
Flughafen	14 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nicht vorhanden
Hauptnetzstraße	eine direkte Anbindung
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	vorhanden
Eigentümer	privat, Stadt
Planungsrecht	BP STO 328 rechtskräftig
Nutzungseignung	VER, BAU, DIE
Flächenreserven	3 ha, davon 0,3 ha sofort verfügbar
Hinweise	Stadttrandlage

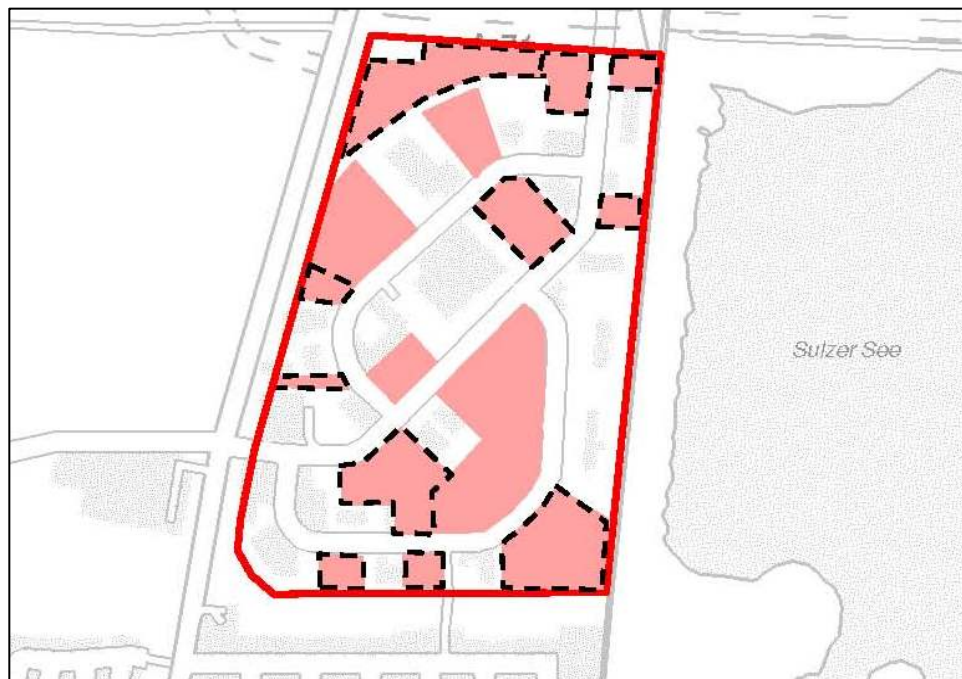
Das Gewerbegebiet ist unmittelbar nordöstlich an die Ortschaft Stotternheim angegliedert und wird durch Baubetriebe, Dienstleistungsunternehmen und Verarbeitendes Gewerbe genutzt.

Das Gebiet ist parzelliert. Die Vermarktung der unbebauten Parzellen erfolgt durch die Stadt. Zusätzlich gibt es zwei Brachflächen, die teilweise bebaut sind.

Nördlich Sulzer Siedlung

Flächenreserven

 Bereits vergebene Flächen



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab ca. 1 : 25 000



Nördlich Sulzer Siedlung



Stadtteil	Stotternheim
Lage in der Stadt	nördliches Stadtgebiet
Größe	38,0 ha
Anbindung	Stotternheimer Straße
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	7 km
Erfurter Ring	0,6 km zur A 71
Flughafen	11,5 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nördlich angrenzend
Hauptnetzstraße	eine direkte Anbindung
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	vorhanden
Eigentümer	privat, Stadt
Planungsrecht	BP EFN 016 rechtskräftig
Nutzungseignung	VER, DIE, SPE, BAU
Flächenreserven	14,9 ha (Parzellengröße von 0,1 ha bis 1,5 ha), davon 7,7 ha sofort verfügbar zuzüglich 2,5 ha für Autohof
Besondere Standortvorteile	Nähe zur Autobahn


Das Gebiet ist kleinteilig parzelliert. Es wird durch Handwerksbetriebe, Speditionen, Dienstleistungsunternehmen und Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes genutzt.

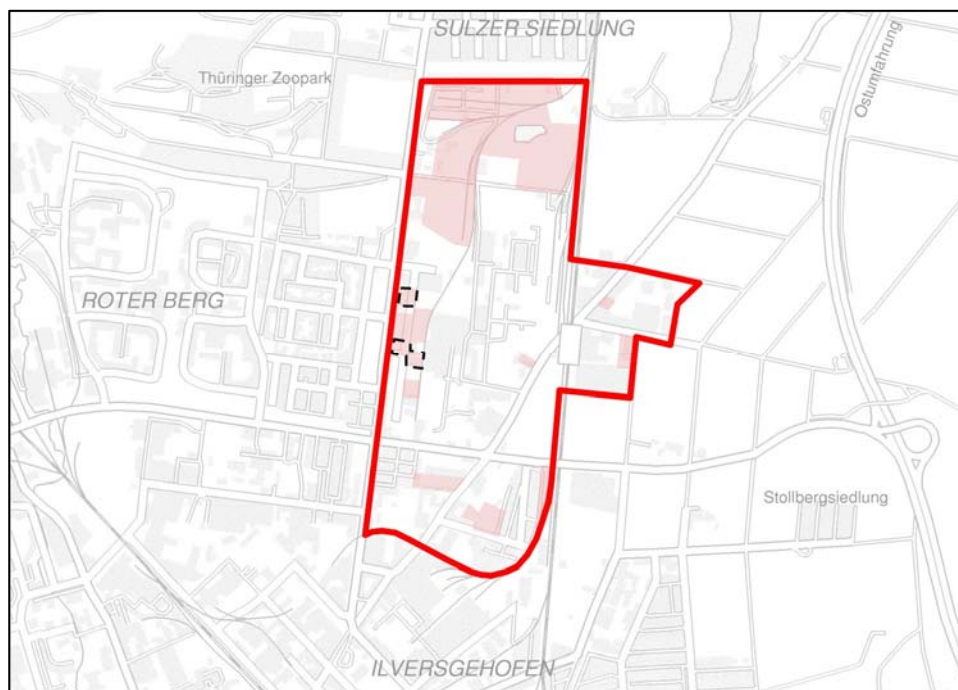
Durch die Anschlussstelle Stotternheimer Straße zur A 71 besteht eine wesentliche Verbesserung der Verkehrsanbindung. Im nördlichen Bereich ist der Bau eines Autohofes mit separatem Straßenanschluss vorgesehen. Ein Gleisanschluss ist durch eine straßenseitige Anbindung der nördlich der Autobahn liegenden Gleise möglich. Die Querungsmöglichkeit der Autobahn ist vorhanden.

Das Umfeld ist mit Ausnahme des südlichen Bereiches wenig störepfindlich. Südlich grenzt, getrennt durch einen Lärmschutzwall, eine Wohnsiedlung an.

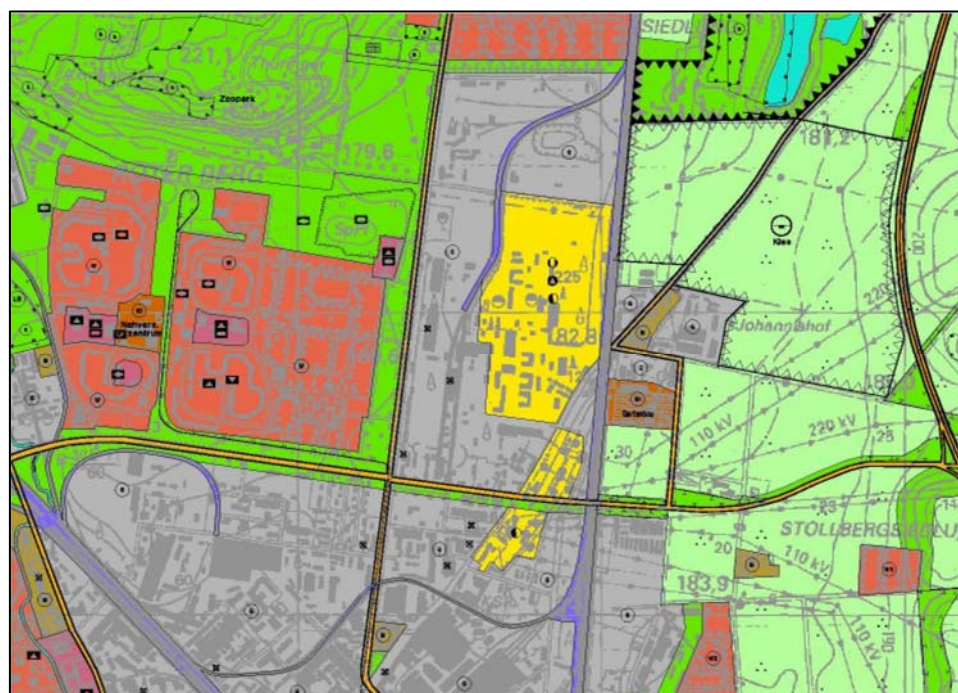
Stotternheimer Straße

Flächenreserven

 Bereits vergebene Flächen



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 25 000

Stotternheimer Straße



Stadtteil	Hohenwinden
Lage in der Stadt	nördliches Stadtgebiet
Größe	124,2 ha
Anbindung	Stotternheimer Straße, Bunsenstraße
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	6 km
Erfurter Ring	1,5 bis 3 km zur A 71 2 km zur Ostumfahrung
Flughafen	8,5 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	im Gebiet
Hauptnetzstraße	mehrfach direkte Anbindung
Straßenbahn	im südlichen Bereich
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	teilweise vorhanden
Eigentümer	privat, Stadt
Planungsrecht	teilweise Zulässigkeit nach § 34 BauGB
Nutzungsseignung	VER, DIE, KFZ, BAU
Flächenreserven	30,8 ha (kleinteilig parzelliert), davon 1,7 ha sofort verfügbar
Besondere Standortvorteile	angrenzend an weitere Gewerbegebiete

Das Gebiet gehört zu den traditionellen Industriestandorten der Stadt. Etwa ¼ der Fläche ist durch Versorgungsanlagen für Strom- und Fernwärmeerzeugung belegt. Ca. 18 ha wurden beräumt, neu erschlossen und parzelliert, und können für gewerbliche Ansiedlungen sofort genutzt werden. In diesem Bereich sind 2,5 ha noch nicht vermarktet. Das gesamte Gebiet ist für verarbeitendes Gewerbe, für Bau- und Kfz-Gewerbe sowie für Dienstleistungsunternehmen geeignet. Die Fläche der ca. 2 ha großen Kleingartenanlage im südlichen Bereich steht gegenwärtig noch nicht für eine Gewerbeansiedlung zur Verfügung.

Durch Untersuchungen wurden im Gebiet für vier derzeit gewerblich genutzte Flächen Kontaminationen nachgewiesen.

Der größte Teil des Gebietes wird im Westen durch die Bahnlinie nach Sangerhausen begrenzt. Von dieser Trasse führen Gleise direkt in das Gebiet. Teilweise bestehen Nutzungseinschränkungen auf Grund von nahegelegenen Wohngebieten bzw. im Osten teilweise durch vorhandene Wohnbebauung im Gebiet.

Die im FNP dargestellte Anbindung Bunsenstraße nach Richtung Schwerborn ist langfristig geplant (Status Flächensicherung). Bis zum Bau dieser Trasse erfolgt die Anbindung über den Bahnübergang.

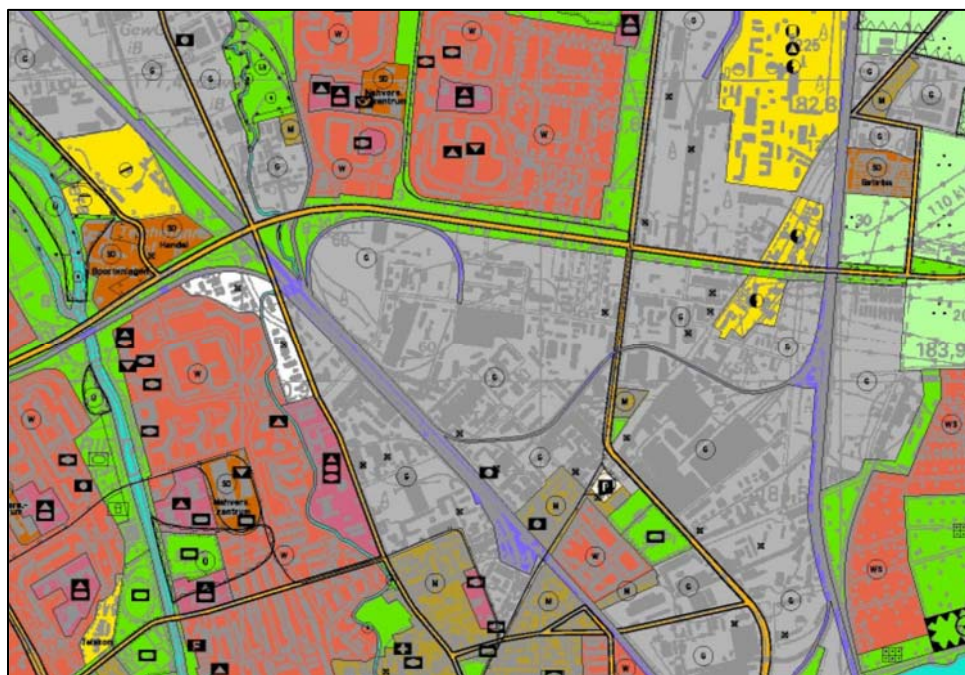
Die Nähe zur Anschlussstelle der A 71 und die Anbindung an die Ostumfahrung bedeuten eine wesentliche Verbesserung der Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz.

An der Lache

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 25 000

An der Lache



Stadtteil	Hohenwinden, Ilversgehofen
Lage in der Stadt	nördliches Stadtgebiet
Größe	68,9 ha
Anbindung	Am Roten Berg, Stotternheimer Straße
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	5,5 km
Erfurter Ring	3,0 km zur A 71 2,5 km zur Ostumfahrung
Flughafen	8,5 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	im Gebiet
Hauptnetzstraße	mehrfache Anbindung
Straßenbahn	vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	unzureichend vorhanden
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BP HOS 439 rechtskräftig
Nutzungsseignung	VER, BAU, SPE, DIE, KFZ
Flächenreserven	16,7 ha
Besondere Standortvorteile	- angrenzend an weitere Gewerbegebiete - geeignet für produzierendes Gewerbe

Das Gebiet ist ein Teil des traditionellen Industriegebietes im Norden der Stadt und wird im Wesentlichen von Hauptverkehrsstraßen und einer Bahntrasse begrenzt. In das Gebiet führen Gleise hinein. Der nördliche Teil zwischen den Straßen An der Lache und Am Roten Berg ist geprägt durch den ehemaligen Schrottplatz, der gegenwärtig eine Brachfläche ist, einen großen Bau- und Gartenmarkt, weitere Handelseinrichtungen, eine Tankstelle, Bürogebäude und eine Kleingartenanlage.

Durch Untersuchungen wurden im Gebiet für zwei derzeit gewerblich genutzte Flächen und eine brachgefallene Fläche Kontaminationen nachgewiesen.

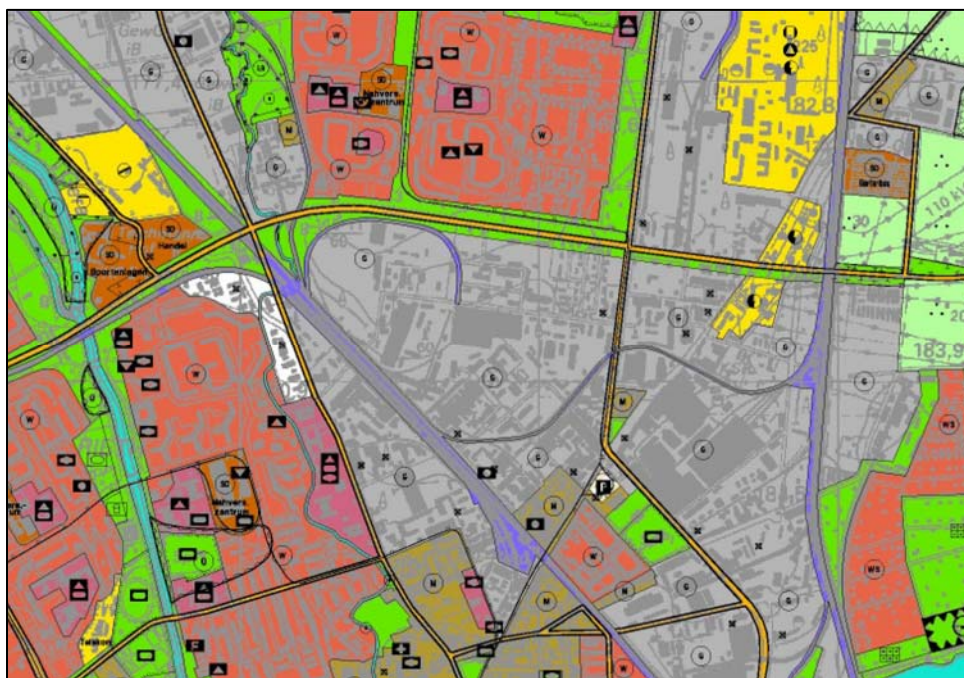
Die Nutzung der vorhandenen Brachflächen in diesem Bereich ist mit dem nördlich gelegenen Wohngebiet in Übereinklang zu bringen. Auch im südlichen Bereich schränken angrenzende Wohnbereiche die Nutzungen im Gewerbegebiet ein. Die weiteren Flächen haben im wesentlichen kein störepfindliches Umfeld und werden überwiegend durch Produktionsstätten des verarbeitenden Gewerbes, des Bau- und Kfz-Gewerbes, durch Speditionen und Dienstleistungsunternehmen genutzt. Die Erschließung innerhalb des Gebietes soll durch neue Verbindungsstraßen deutlich verbessert werden.

Rieth

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 25 000

Rieth



Stadtteil	Ilversgehofen, Rieth
Lage in der Stadt	nördliches Stadtgebiet
Größe	30,9 ha
Anbindung	Mittelhäuser Straße
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	4,5 km
Erfurter Ring	3 bis 4 km zur A 71 3,5 bis 4,5 km zur Ostumfahrung
Flughafen	7,5 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nicht vorhanden
Hauptnetzstraße	mehrfach direkte Anbindung
Straßenbahn	tangierend vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	unzureichend vorhanden
Eigentümer	privat
Planungsrecht	Teilfläche BP ILV 093 rechtskräftig Teilfläche BP HOS 439 rechtskräftig
Nutzungsseignung	DIE
Flächenreserven	6,9 ha
Besondere Standortvorteile	<ul style="list-style-type: none"> - günstige Anbindung an Erfurter Ring - durch Stadtbahnneubau verbesserte ÖPNV-Anbindung - geringe Entfernung zu weiteren Gewerbegebieten - unmittelbar angrenzend an ein Wohngebiet mit Stadtteilzentrum

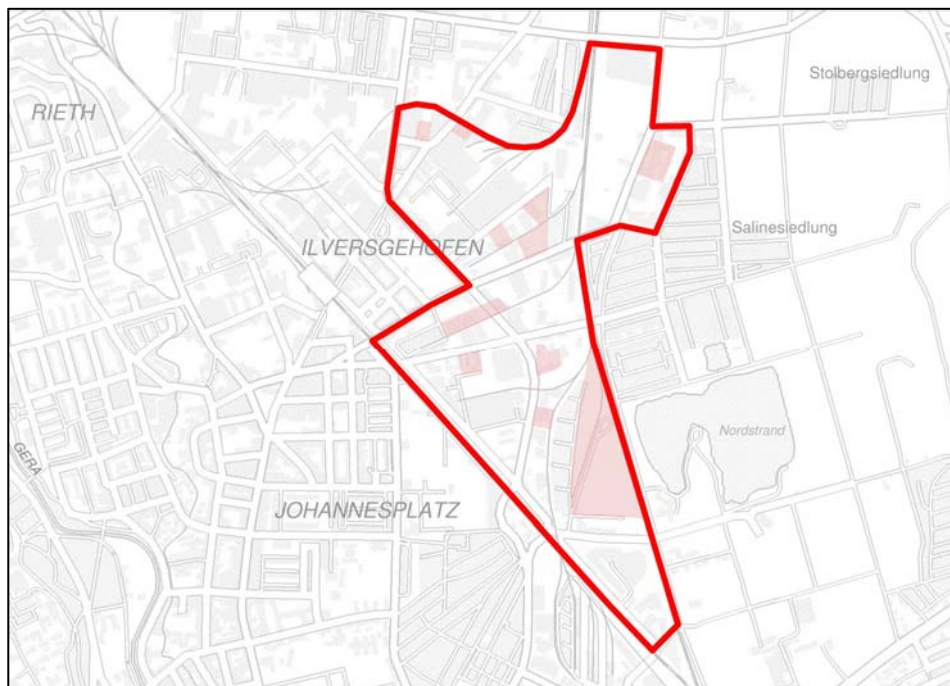
Das Gebiet entlang der Mittelhäuser Straße wird im Osten durch die Bahnstrecke nach Nordhausen von den angrenzenden Industriegebieten getrennt. Es besteht zu diesen eine direkte Verbindung über die Straße An der Lache mit niveaugleichem Bahnübergang. Westlich der Mittelhäuser Straße grenzt das große Wohngebiet Rieth an, das hinsichtlich der Störfähigkeit die Nutzungen im Gewerbegebiet einschränkt und im Wesentlichen nur durch Dienstleistungsunternehmen genutzt werden kann. Durch den Bau einer weiteren Stadtbahntrasse ist das Gebiet für arbeitskräfte- und besucherintensive Nutzungen gut geeignet.

Eine Begründung des Mittelhäuser Kreuzes ist langfristig geplant. Diese Straßenführung wird eine deutliche Verbesserung der Verkehrsanbindung insgesamt mit sich bringen.

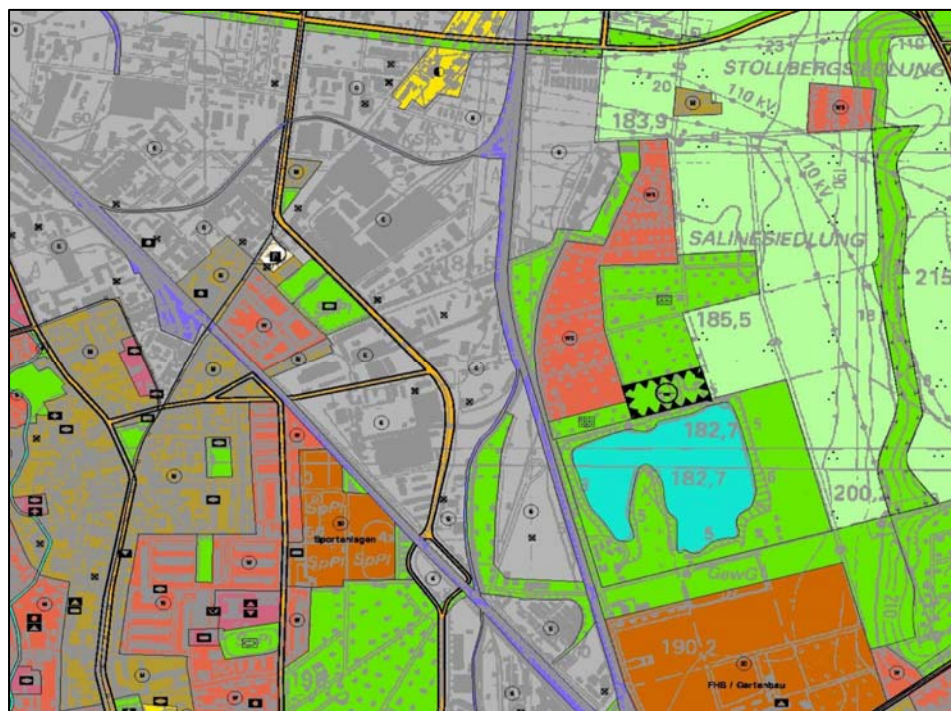
Durch Untersuchungen wurden im Gebiet für zwei derzeit gewerblich genutzte Flächen und eine brachgefallene Fläche Kontaminationen nachgewiesen.

Hugo-John-Straße

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 25 000

Hugo-John-Straße



Stadtteil	Johannesvorstadt, Ilversgehofen, Hohenwinden
Lage in der Stadt	nördliches Stadtgebiet
Größe	113,6 ha
Anbindung	Stotternheimer Straße, Hugo-John-Straße, Paul-Schäfer-Straße, Dieselstraße
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	3,5 km
Erfurter Ring	3,5 km bis 5 km zur A 71 2,5 km bis 3,5 km zur Ostumfahrung
Flughafen	9,5 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	im Gebiet
Hauptnetzstraße	zum größten Teil direkte Anbindung
Straßenbahn	im nördlichen Bereich vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	teilweise vorhanden
Eigentümer	privat
Planungsrecht	in Teilen Zulässigkeit nach § 34 BauGB, Teilfläche BP ILV 534 rechtskräftig und für Straßentrasse: BP ILV 086 im Verfahren
Nutzungsseignung	VER, BAU, DIE
Flächenreserven	13,7 ha
Besondere Standortvorteile	angrenzend an weitere Gewerbegebiete

Der Bereich ist ein Teil des traditionellen Industriegebietes im Norden der Stadt, in dem sich u. a. die Produktionsstätten von Umformtechnik befinden. Die großen Hallenbauten sind prägend für den nördlichen Bereich. Das Gebiet ist geeignet für Ansiedlungen des verarbeitenden und des Baugewerbes und für Dienstleistungsunternehmen.

Östlich und westlich wird das Gebiet durch Bahntrassen begrenzt, von denen auch mehrfach Gleise in das Gebiet hineinführen. Ein Teil der Gleisanlagen wurde allerdings in den letzten Jahren abgebaut. Im südlichen Bereich sind kleinere Strukturen vorhanden, unter anderem eine 10 ha große Fläche des ehemaligen Kohlehandels, die nur gering bebaut und größtenteils ungenutzt ist. Die südliche Erschließungsstraße führt zum östlich der Bahn gelegenen Freizeitgebiet „Nordstrand“. Bei einer Nachnutzung dieser Kohlehof-Brachfläche ist sowohl dieses Freizeitgebiet als auch die westlich angrenzende Kleingartenanlage, die als Grünbereich erhalten bleiben soll, mit zu berücksichtigen. Der vorhandene Garagenkomplex könnte effektiver genutzt werden. Problematisch ist die darunter liegende Aschehalde.

Durch Untersuchungen wurden im Gebiet für fünf derzeit gewerblich genutzte, eine teilweise genutzte und eine brachgefallene Fläche Kontaminationen nachgewiesen.

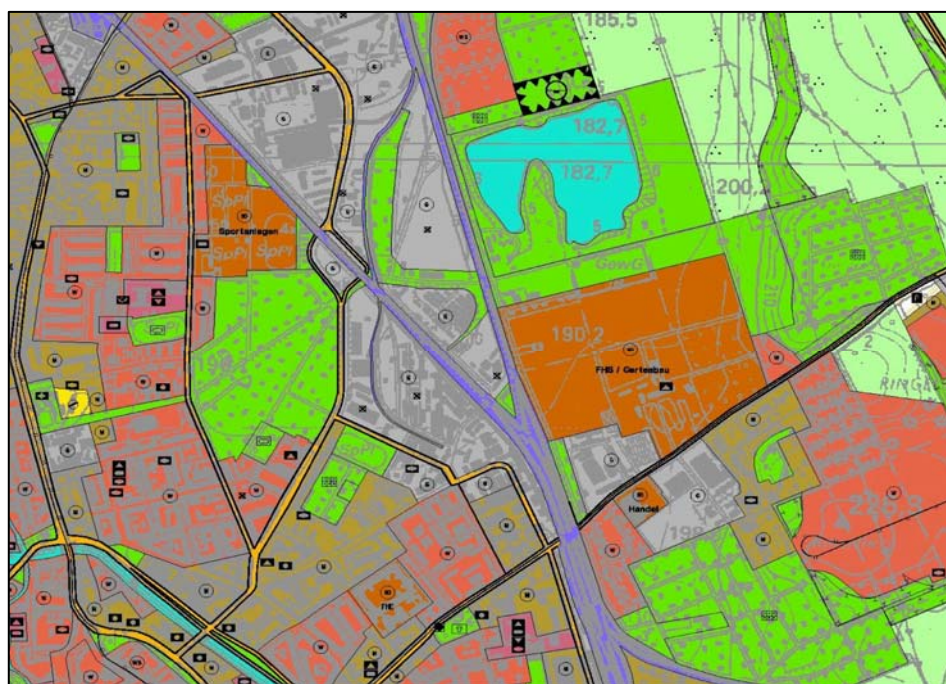
Das Gebiet wird durchquert bzw. tangiert von einer Hauptnetzstraße, der s. g. Industrieradiale, über die zur A 71 und zur Ostumfahrung ideale Verkehrsanbindungen an das überregionale Straßennetz bestehen. Die langfristige Planung der niveaufreien Eisenbahnquerung der Salzstraße besitzt gegenwärtig nur den Status der Flächensicherung.

Heckerstieg

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 25 000

Heckerstieg



Stadtteil	Johannesvorstadt
Lage in der Stadt	nordöstliches Stadtgebiet
Größe	17,6 ha
Anbindung	Eugen-Richter-Straße, Am Kühlhaus, Heckerstieg
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	2,5 km
Erfurter Ring	5 km zur A 71
	3 km zur Ostumfahrung
Flughafen	6 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	im Gebiet
Hauptnetzstraße	mehrfache direkte Anbindung
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	teilweise vorhanden
Eigentümer	privat, Stadt
Planungsrecht	Zulässigkeit nach § 34 BauGB / Sanierungsgebiet
Nutzungsseignung	VER, DIE
Flächenreserven	2,9 ha
Besondere Standortvorteile	<ul style="list-style-type: none"> - Nähe zum Stadtgebiet - angrenzend an weitere Gewerbegebiete

Begrenzt durch Hauptnetzstraßen und Eisenbahntrasse liegt das Gebiet am südlichen Randbereich des traditionellen Industriegebietes Erfurt-Nord. Der nördliche Bereich wird mehrfach durch Gleistrassen gliedert, an denen unmittelbar Lagerhallen gebaut wurden. Der Umschlag von den Lagerhallen auf die Schiene bzw. umgekehrt kann direkt erfolgen. Da die dazwischenliegende Straße nur dem Ver- oder Entladen dient, erhielt die Straße den Namen Ladestraße.

Die im FNP dargestellte Anbindung an die Leipziger Straße ist im Zusammenhang mit der Strukturentwicklung des südlich angrenzenden Gebietes geplant.

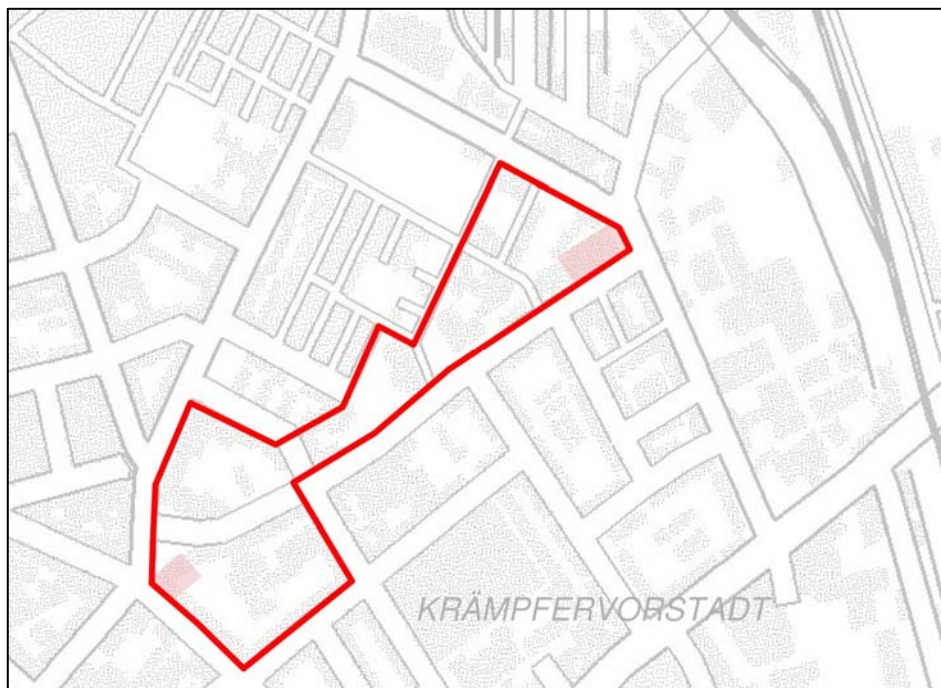
Sowohl durch die enge Bebauung und die geringen Straßenbreiten im Bereich der Ladestraße als auch durch den sehr schlechten Baugrund (Auffüllungen mit Bauschutt) ergeben sich Nutzungsrestriktionen. Durch Untersuchungen wurden im Gebiet für drei derzeit gewerblich genutzte Flächen Kontaminationen nachgewiesen.

Mit Ausnahme einer nördlichen Teilfläche liegen die Flächen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Äußere Oststadt“.

Die in diesem Gebiet bestehende Kleingartenanlage ist aus stadtplanerischer Sicht langfristig aufzugeben, da sie auf Grund der umgebenden Gewerbeflächen unattraktiv ist.

Schlachthofstraße

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 10 000

Schlachthofstraße



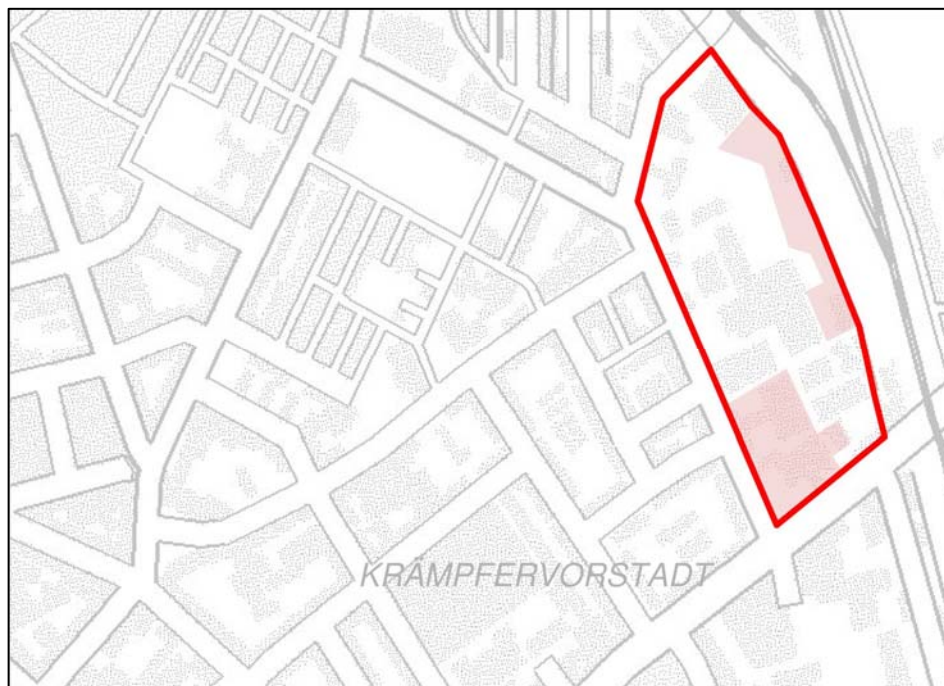
Stadtteil	Johannesvorstadt, Krämpfervorstadt
Lage in der Stadt	östlicher Innenstadtrand
Größe	17,7 ha
Anbindung	Schlachthofstraße, Steinplatz, Am Kühlhaus
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	2 km
Erfurter Ring	5,5 km zur A 71 3 km zur Ostumfahrung
Flughafen	6 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nicht vorhanden
Hauptnetzstraße	teilweise angrenzend
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	vorhanden
Eigentümer	privat
Planungsrecht	Zulässigkeit nach § 34 BauGB / Teilfläche Sanierungsgebiet
Nutzungsseignung	DIE
Flächenreserven	0,8 ha
Besondere Standortvorteile	- Nähe zum Stadtzentrum - integriert ins Stadtgefüge

Auf Grund der Lage im gesamtstädtischen Gefüge handelt es sich zum größten Teil um ein Mischgebiet, das zusammen mit angrenzenden Wohngebieten einen Gründerzeitgürtel um die östliche Innenstadt bildet. Im Gebiet haben sich im Wesentlichen Unternehmen der Dienstleistungsbranche angesiedelt.

Der Bereich südlich der Schlachthofstraße liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innere Oststadt“.

Greifswalder Straße

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 10 000

Greifswalder Straße




Stadtteil	Johannesvorstadt
Lage in der Stadt	nordöstlicher Innenstadtrand
Größe	10,3 ha
Anbindung	Greifswalder Straße, Leipziger Straße, Heckerstieg
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	2 km
Erfurter Ring	5,5 km zur A 71 2 km zur Ostumfahrung
Flughafen	6 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nicht vorhanden
Hauptnetzstraße	mehrfach direkte Anbindung
Straßenbahn	im Süden vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	Teilbereich wird über Vorhabensträger mit Erschließungsvertrag realisiert
Eigentümer	privat, Stadt
Planungsrecht	BP JOV 416 rechtskräftig / Sanierungsgebiet
Nutzungsseignung	VER, DIE, Großhandel
Flächenreserven	7,6 ha (2 Bereiche - nicht parzelliert)
Besondere Standortvorteile	Nähe zum Stadtzentrum

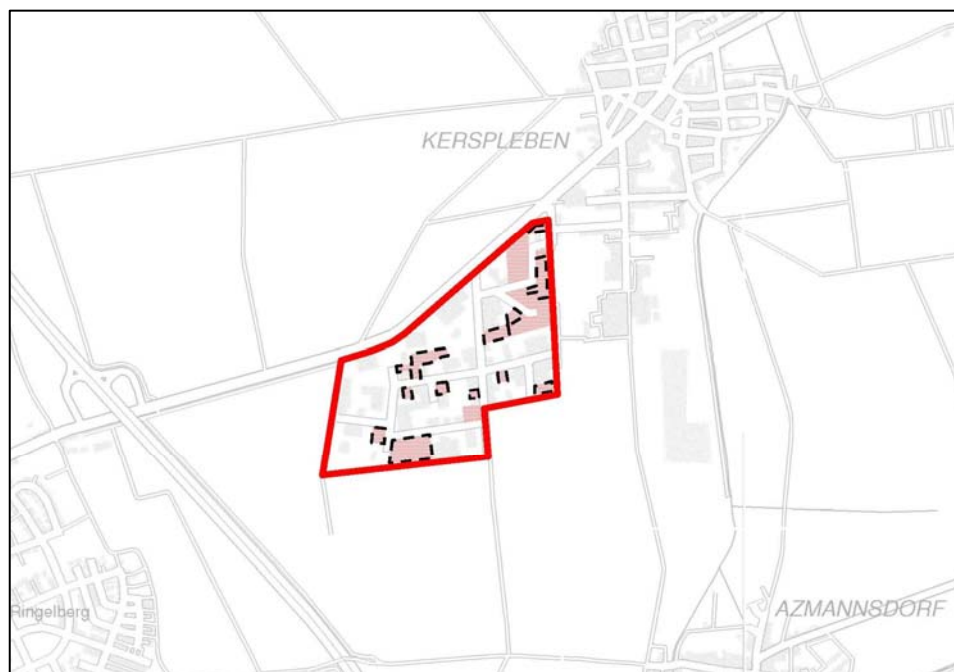
Das Gebiet wird durch Straßen und die Bahngleise begrenzt. Nach Stilllegung des Schlachthofes wurden Abbrucharbeiten begonnen. In den noch verbliebenen Gebäuden auf dem Gelände entstanden einige Handelseinrichtungen und Zwischennutzungen, die keine stabile gewerbliche Nutzung für das Gebiet darstellen. Kleingewerblich genutzte Teilflächen und wenige Wohngrundstücke bilden den südlichen Abschluss. Durch Untersuchungen zu Altlasten wurden Bereiche mit erhöhten Schadstoffen gefunden. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Fläche liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Äußere Oststadt“. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan soll eine geordnete funktionelle und städtebauliche Entwicklung des Gebietes sowie ein verträglicher Übergang zu dem westlich angrenzenden Wohnquartier ermöglicht werden. Der Durchgangs- und Schwerlastverkehr soll von der Greifswalder Straße auf die geplante Gewerbeachse im Gebiet verlagert werden.

Fichtenweg

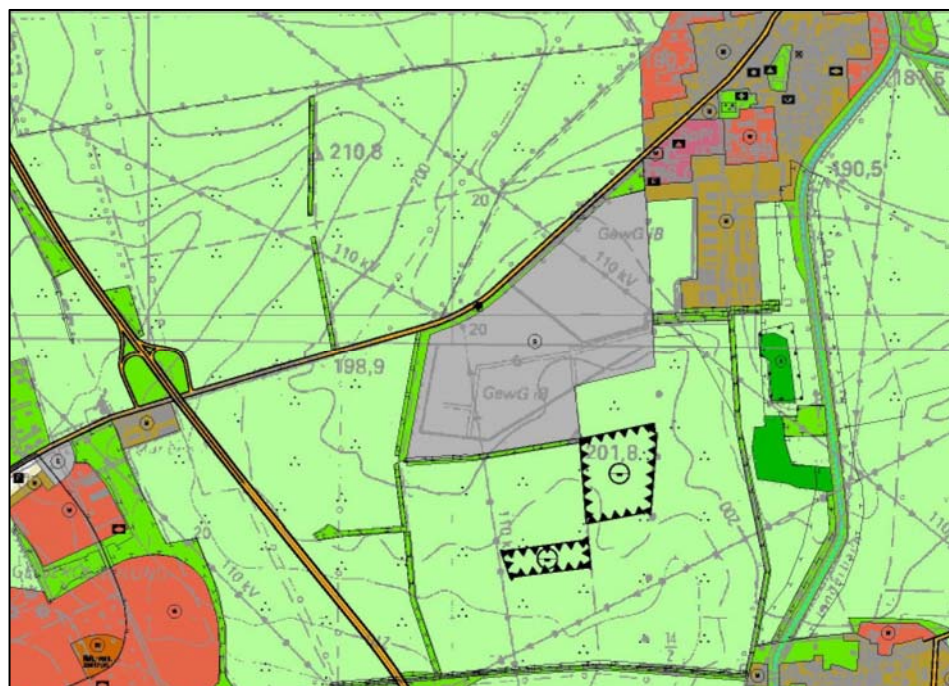
Flächenreserven

 Bereits vergebene Flächen



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab ca. 1 : 25 000



Fichtenweg




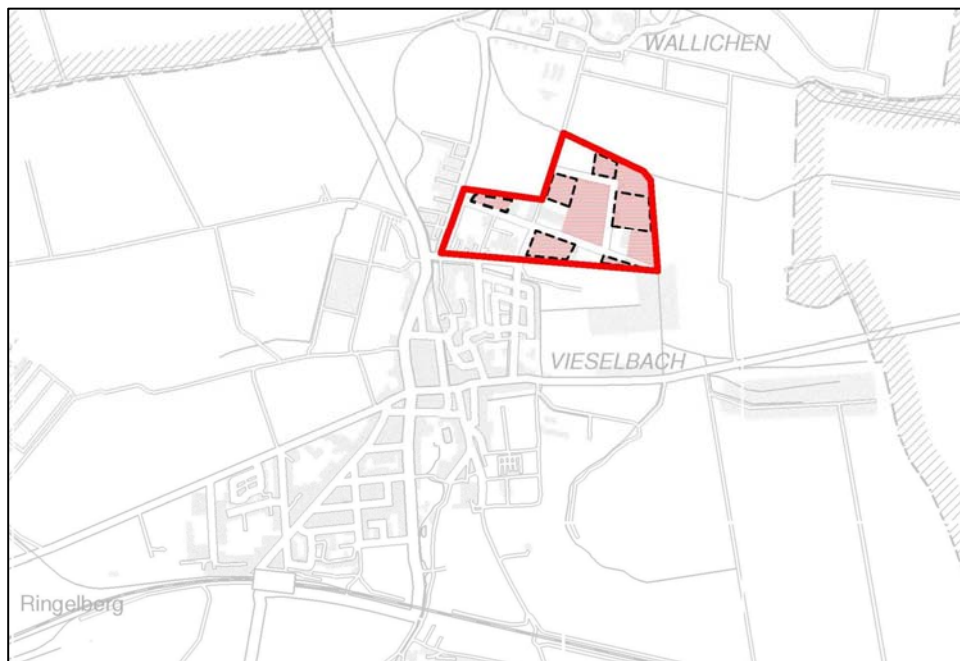
Stadtteil	Kerspleben
Lage in der Stadt	östlicher Stadtrand
Größe	41,7 ha
Anbindung	Kersplebener Chaussee
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	5 km
Erfurter Ring	1 km zur Ostumfahrung
Flughafen	10 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nicht vorhanden
Hauptnetzstraße	eine direkte Anbindung
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	vorhanden
Eigentümer	privat, Stadt
Planungsrecht	BP KER 246 rechtskräftig und BP KER 249 rechtskräftig
Nutzungseignung	VER, DIE, Großhandel
Flächenreserven	9 ha (parzelliert), davon 4,6 ha sofort verfügbar
Besondere Standortvorteile	nahe der Anschlussstelle Ostumfahrung

Das kleinteilig strukturierte Gewerbegebiet liegt südwestlich der Ortschaft Kerspleben. Es sind Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes, der Dienstleistung und des Großhandels ansässig. Das Gebiet ist in sich abgeschlossen. Auf Grund der separaten Verkehrsanbindung gehen keine störenden Wirkungen auf die Ortschaft aus. Durch die Nähe zur Ostumfahrung ist eine gute Verkehrsanbindung zum überregionalen Straßennetz gegeben.

Vor den Streichteichen

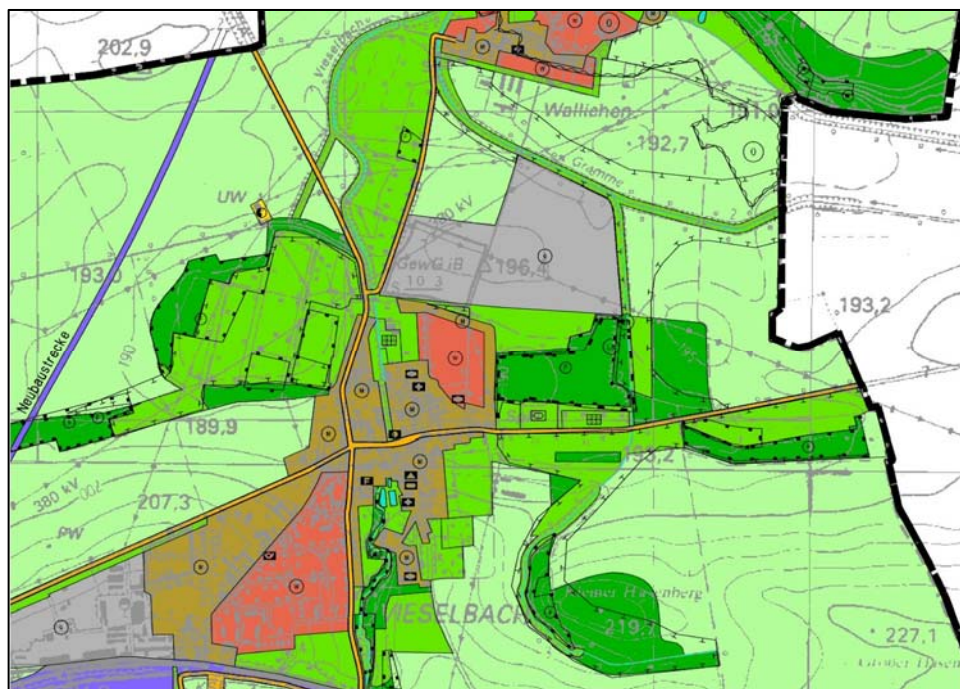
Flächenreserven

 Bereits vergebene Flächen

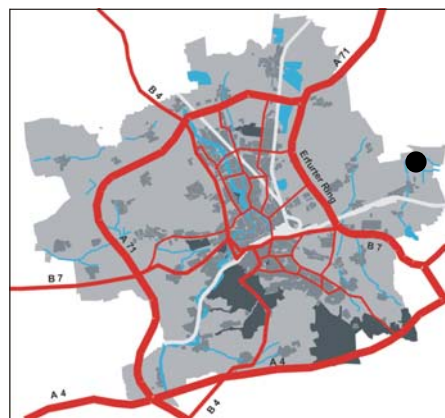


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab ca. 1 : 25 000



Vor den Streichteichen



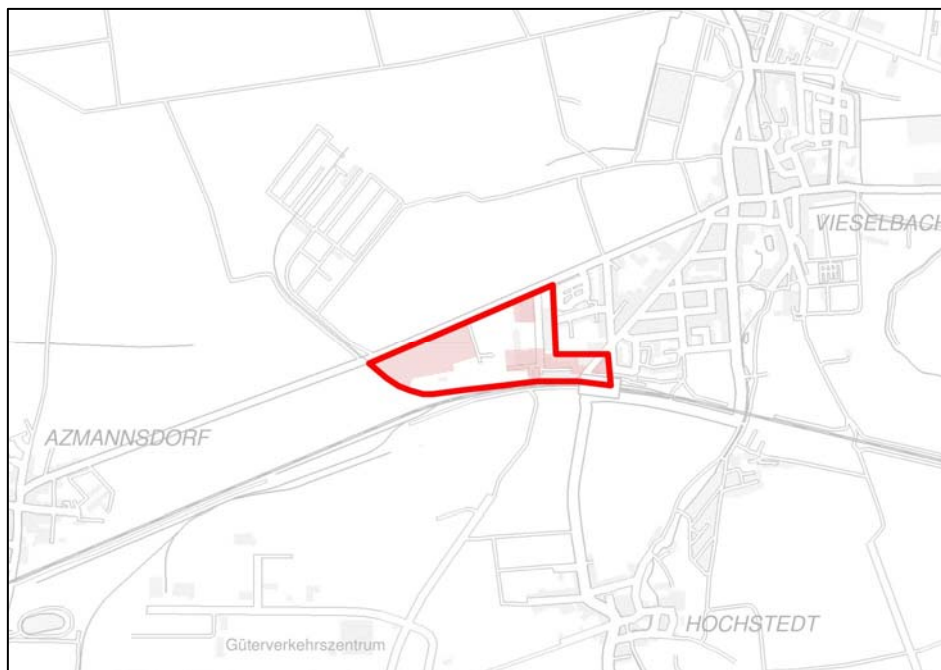
Stadtteil	Vieselbach
Lage in der Stadt	östlicher Stadtrand
Größe	25,2 ha
Anbindung	Karl-Marx-Straße in Vieselbach
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	9,5 km
Erfurter Ring	5,5 km
Flughafen	15 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nicht vorhanden
Hauptnetzstraße	keine direkte Anbindung
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	vorhanden
Eigentümer	privat, Stadt
Planungsrecht	BP VIE 242 rechtskräftig und BP VIE 243 rechtskräftig
Nutzungseignung	VER, DIE
Flächenreserven	14,4 ha (parzelliert bis 4,2 ha), davon 4,7 ha sofort verfügbar
Hinweise	ungünstiger Randlage

Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors haben sich in diesem Gewerbegebiet angesiedelt. Die Fläche grenzt nördlich an die Gramme und südlich an Wohnbebauung der Ortschaft Vieselbach, wodurch Nutzungsbeschränkungen bestehen.

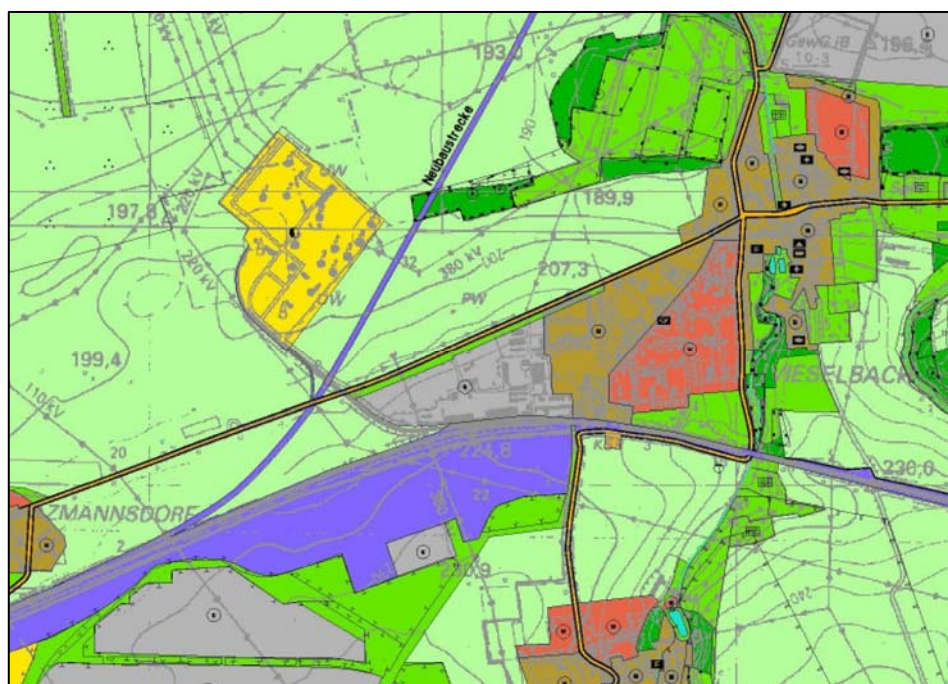
Ungünstige Verkehrsanbindungen wegen problematischer Ortsdurchfahrten und die Randlage innerhalb der Stadt erschweren die durch die Stadt durchgeführte Vermarktung von unbebauten und brachgefallenen Grundstücken.

Vieselbach, Am Bahnhof

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 25 000

Vieselbach, Am Bahnhof




Stadtteil	Vieselbach
Lage in der Stadt	östlicher Stadtrand
Größe	16,3 ha
Anbindung	Vor der Ziegelei
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	8 km
Erfurter Ring	3,5 km
Flughafen	13,5 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	tangierend vorhanden
Hauptnetzstraße	Anbindung an Ortsverbindungsstraße
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	in Ortslage vorhanden
Bahn	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	äußere Erschließung vorhanden, innere nur teilweise vorhanden
Eigentümer	privat
Planungsrecht	nicht vorhanden
Nutzungsseignung	VER, DIE
Flächenreserven	5,8 ha (teilweise kleinteilig parzelliert)
Hinweise	ungünstige Anbindung an Hauptnetzstraßen

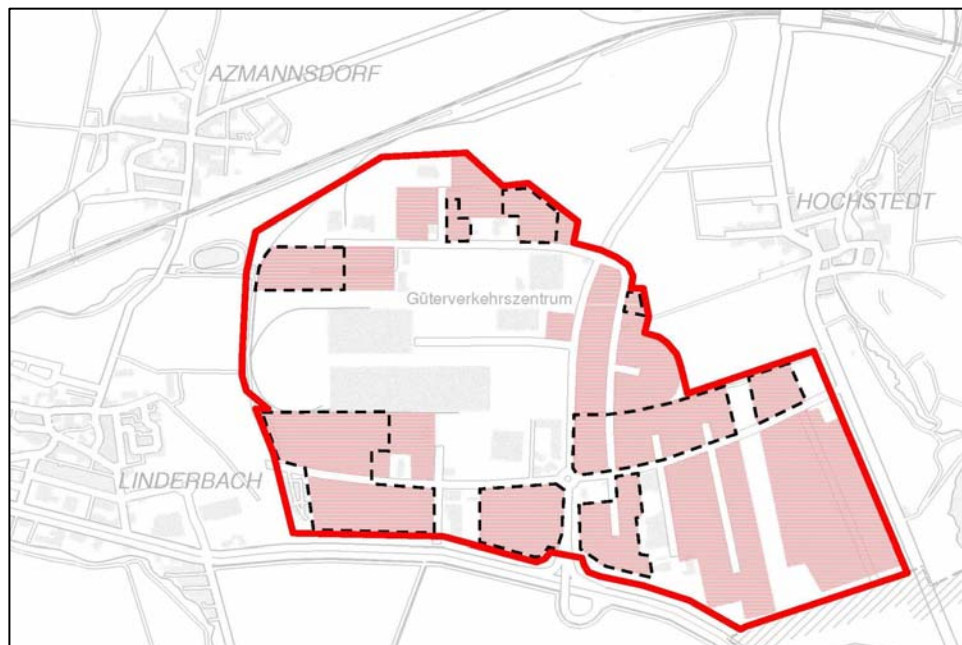
Hierbei handelt es sich um einen Altstandort am westlichen Ortsrand der Ortschaft Vieselbach, der auf Grund herangerückter Wohnbebauung in Teilbereichen stöempfindlich ist. Verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen haben sich angesiedelt. Das Gebiet ist zum großen Teil versiegelt.

Die verkehrliche Anbindung ist in sofern problematisch, dass immer Ortsdurchfahrten erfolgen müssen, um auf das überregionale Straßennetz zu gelangen. Der vorhandene Gleisanschluss bietet wiederum einen Standortvorteil.

Güterverkehrszentrum

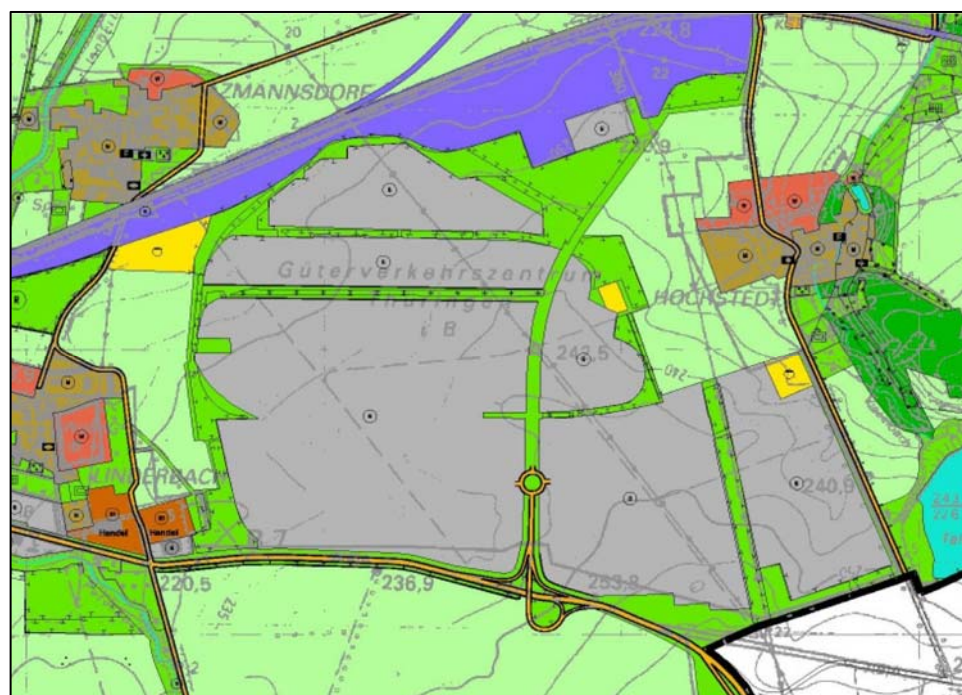
Flächenreserven

 Bereits vergebene Flächen



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab ca. 1 : 25 000



Güterverkehrszentrum



Stadtteil	Linderbach, Büßleben, Hochstedt, Azmannsdorf
Lage in der Stadt	östlicher Stadtrand
Größe	243,6 ha
Anbindung	Weimarische Straße - B 7
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	6,5 km
Erfurter Ring	direkte Anbindung
Flughafen	12,5 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	teilweise vorhanden
Hauptnetzstraße	eine separate Anbindung an B 7
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	im Wesentlichen vorhanden
Eigentümer	Stadt, privat
Planungsrecht	BP LIA 284 rechtskräftig
Nutzungseignung	VER, DIE, SPE, Logistik
Flächenreserven	108,2 ha, davon 61,8 ha sofort verfügbar
Besondere Standortvorteile	<ul style="list-style-type: none"> - gute Verkehrsanbindung an überregionales Straßennetz - Gleisanschluss und KLV-Terminal

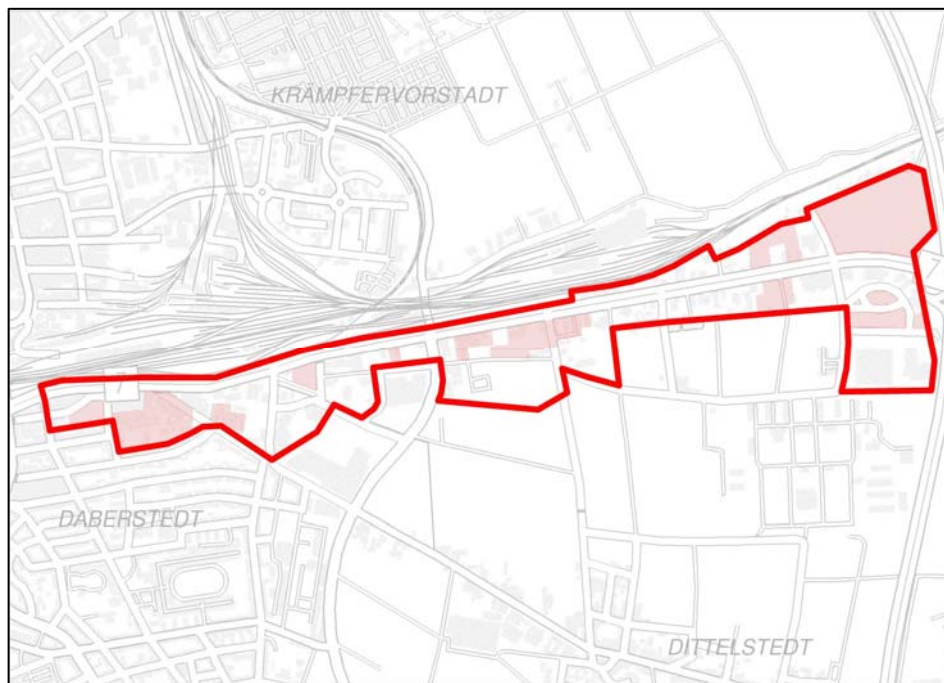
Das GVZ grenzt unmittelbar an die Stadtgrenze und ist direkt an den Autobahnzubringer zur A 4 angeschlossen. Die Anbindung an die Ostumfahrung erfolgt über die 4-spurig ausgebaute Bundesstraße B 7, so dass auch eine gute Anbindung in Richtung Norden zur A 71 gegeben ist.

Die Flächen sind als GE und GI festgesetzt. Mit Ausnahme einer Parzelle (1,4 ha) sind alle weiteren noch zur Verfügung stehenden Flächen unbebaut. Die Ansiedlungen im Gebiet erfolgen entsprechend einer Nutzungsgliederung. Die Vermarktung des größten Bereiches, der erschlossen ist, wird durch die Stadt vorgenommen. Im nördlichen Bereich besteht direkter Bahnanschluss und ein KLV-Terminal, so dass dort vorrangig Logistikunternehmen angesiedelt sind bzw. sich noch ansiedeln können.

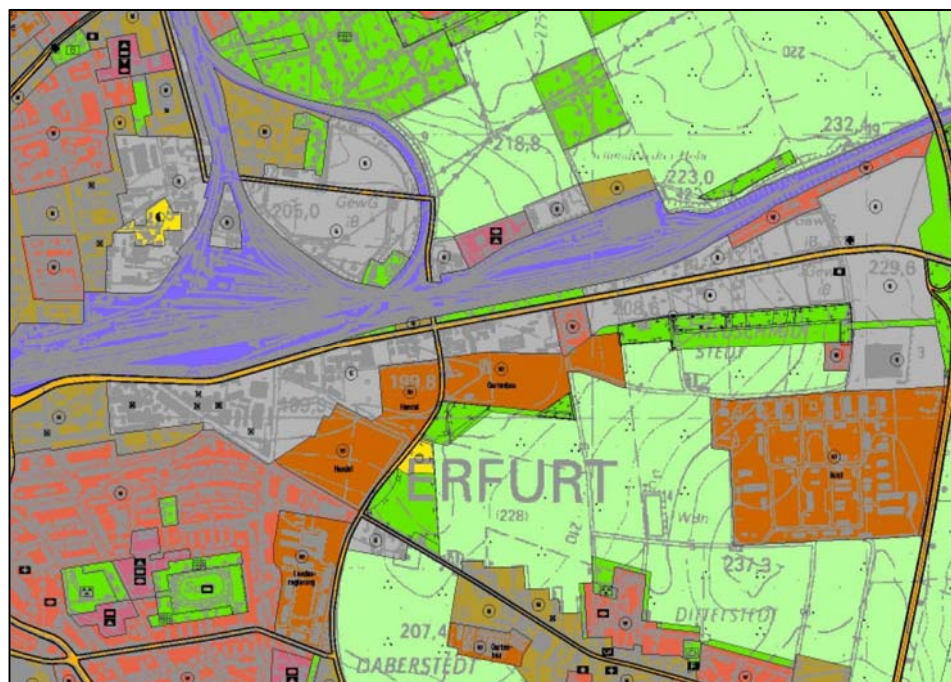
Der westliche Bereich wird gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt. Auf Grund von stärkerem Geländegefälle ist dieser Teil für eine Großansiedlung weniger geeignet und ist bei Bedarf ebenfalls zu parzellieren.

Weimarische Straße

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 25 000

Weimarische Straße



Stadtteil	Daberstedt, Linderbach
Lage in der Stadt	östliches Stadtgebiet
Größe	96,2 ha
Anbindung	Weimarische Straße - B 7, Eisenberger Straße, Rudolstädter Straße, Jenaer Straße, Hermsdorfer Straße, Linderbacher Weg
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	von 1 km bis 4 km
Erfurter Ring	von 3 km bis unmittelbar angrenzend zur Ostumfahrung
Flughafen	von 7 km bis 10 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nicht vorhanden
Hauptnetzstraße	mehrfache Anbindungen
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	im Wesentlichen vorhanden, für ca. 11 ha nicht vorhanden
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BP EFS 033 rechtskräftig BP EFS 034 rechtskräftig BP EFS 035 rechtskräftig V+E-Plan LIA 270 rechtskräftig BP LIA 286 rechtskräftig
Nutzungsseignung	DIE, KFZ
Flächenreserven	29,0 ha (überwiegend kleinteilig parzelliert, ca. 11 ha nicht parzelliert)
Besondere Standortvorteile	sehr gute Straßenanbindung


Die gewerblichen Bauflächen erstrecken sich bandförmig entlang der Bundesstraße B 7 zwischen der Innenstadt und der Ostumfahrung und werden nördlich von der Bahn begrenzt. Der westliche Bereich wird neben dem großen Bürohaus am Schmidtstedter Tor von gewerblich-industriell bebauten Flächen, die zum größten Teil brach gefallen sind, geprägt. Eine Nach- bzw. Neunutzung wird u. a. dadurch erschwert, dass die Flächen auf Grund fehlender innerer Erschließungsmöglichkeiten gegenwärtig nicht parzelliert werden können und dass die vorhandene Bebauung für eine Nachnutzung wenig geeignet ist.

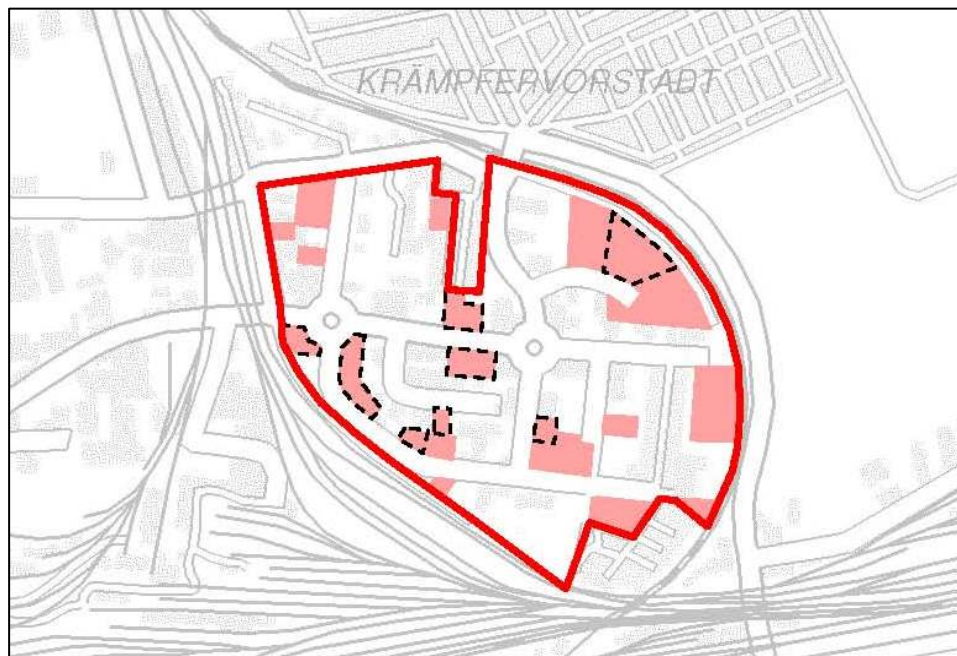
Die sich in östliche Richtung anschließenden Flächen werden überwiegend durch Unternehmen des Dienstleistungssektors und der Kfz-Branche genutzt. Eine ca. 11 ha große Fläche unmittelbar an der Ostumfahrung ist gegenwärtig noch unbebaut und ohne innere Erschließung.

Nutzungsrestriktionen bestehen in Teilbereichen auf Grund angrenzender Wohnbebauung. Durch Untersuchungen wurden im westlichen Bereich des Gebietes für zwei derzeit gewerblich genutzte Flächen Kontaminationen nachgewiesen.

Kalkreiße

Flächenreserven

 Bereits vergebene Flächen



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab ca. 1 : 10 000



Kalkreiße



Stadtteil	Krämpfervorstadt
Lage in der Stadt	östlicher Innenstadtrand
Größe	26,6 ha
Anbindung	Geschwister-Scholl-Straße, Iderhoffstraße
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	3,5 km
Erfurter Ring	2,5 km zur Ostumfahrung
Flughafen	7,5 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nicht vorhanden
Hauptnetzstraße	keine direkte Anbindung
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	vorhanden, bzw. teilweise vorhanden
Eigentümer	privat, Stadt
Planungsrecht	zum größten Teil BP EFN 008 rechtskräftig
Nutzungseignung	VER, BAU, DIE
Flächenreserven	6,7 ha (Parzellengröße von 0,1 ha bis 1,0 ha), davon 3,5 ha sofort verfügbar
Besondere Standortvorteile	Nähe zur Innenstadt

Das Gewerbegebiet ist vollständig von Gleisen umschlossen. Es ist kleinteilig parzelliert und erschlossen. Firmen des verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes und des Dienstleistungsbereiches haben sich angesiedelt.

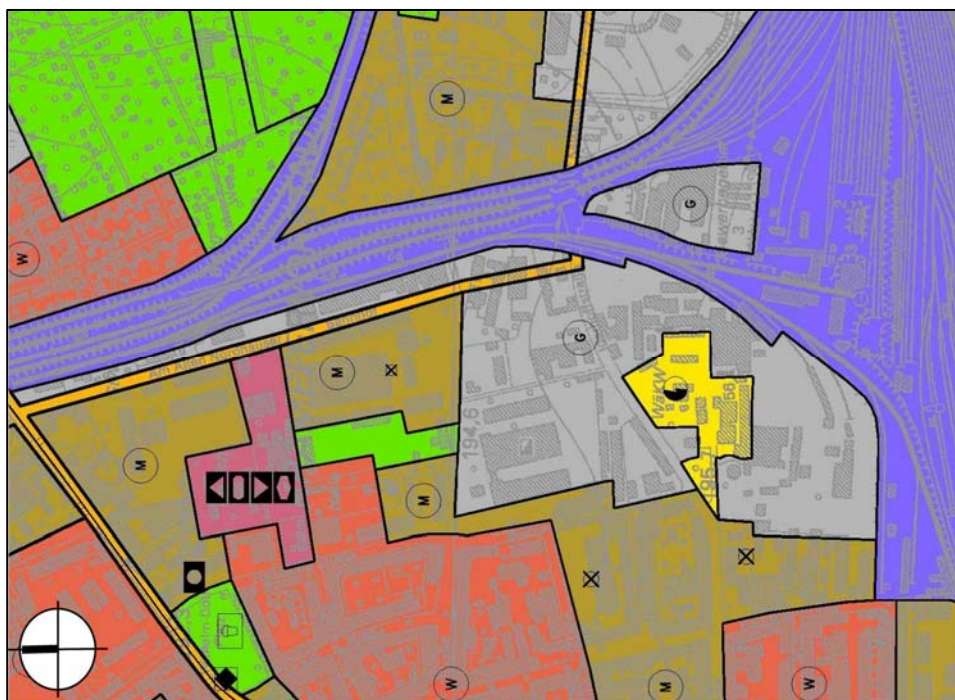
Langfristig ist geplant, die Straße Kalkreiße in nördlicher Richtung direkt über eine Verlängerung der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof mit der Leipziger Straße zu verbinden. Durch die Gleisüberführung in östlicher Richtung, die langfristig geplant ist, soll über den Azmannsdorfer Weg eine direkte Anbindung an die Weimarische Straße hergestellt werden. Mit dieser veränderten Verkehrsführung wird sich die Attraktivität des Gebietes deutlich erhöhen.

Iderhoffstraße

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 10 000

Iderhoffstraße



Stadtteil	Krämpfervorstadt
Lage in der Stadt	östlicher Innenstadtrand
Größe	26,3 ha
Anbindung	Iderhoffstraße, Geschwister-Scholl-Straße
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	2,5 km
Erfurter Ring	3 km zur Ostumfahrung
Flughafen	7 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	
Hauptnetzstraße	keine direkte Anbindung
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	vorhanden
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BP KRV 417 im Verfahren für Teilfläche / Sanierungsgebiet
Nutzungsseignung	DIE
Flächenreserven	11,7 ha (kleinteilig parzelliert bis 4,2 ha)
Besondere Standortvorteile	Nähe zur Innenstadt

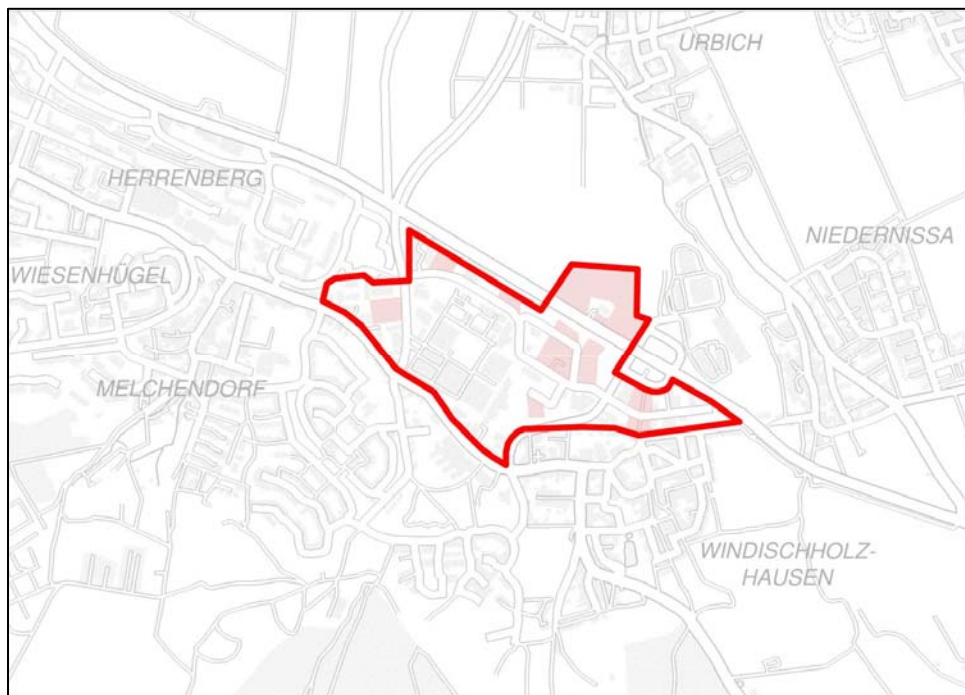
Das Gewerbegebiet befindet sich am Rand des Gründerzeitgürtels der Oststadt und grenzt östlich und südlich an Gleistrassen. Es liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Äußere Oststadt“. Eine kleine Teilfläche ist nochmals von Gleisen abgetrennt und nur durch eine Straße verbunden. Kernstück des Gewerbegebietes ist die Fläche des ehemaligen Heizkraftwerkes. Bei den insgesamt 13,7 ha ungenutzten Flächen handelt es sich um gewerbliche Brachflächen.

Durch Untersuchungen wurden im Gebiet für zwei derzeit gewerblich genutzte Flächen und eine teilweise genutzte Fläche Kontaminationen nachgewiesen.

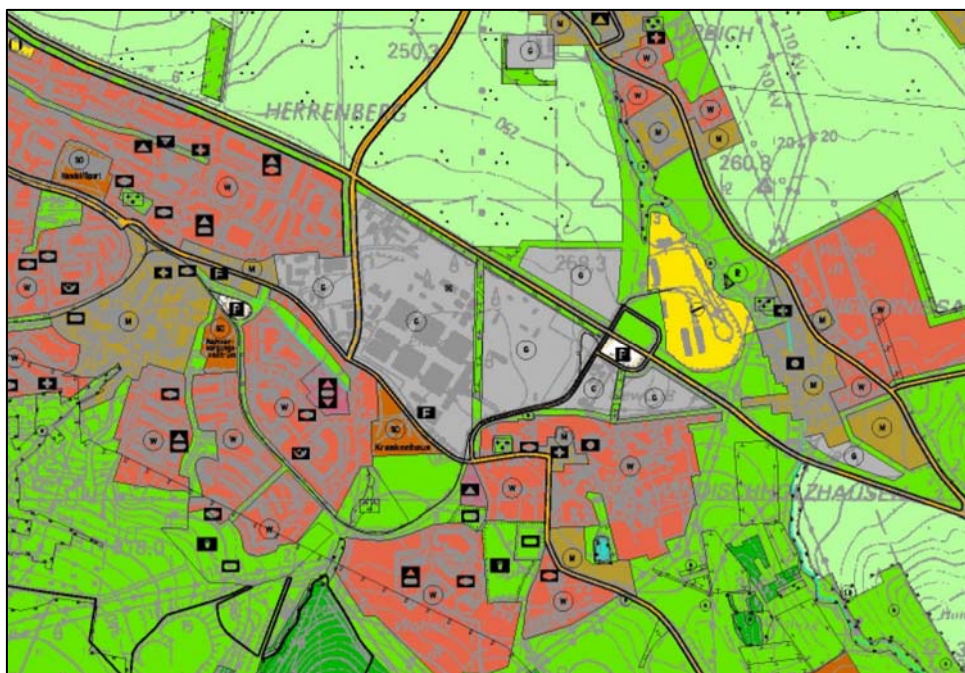
Auf Grund der Innenstadtnähe ist dieser Standort besonders für Dienstleistungseinrichtungen geeignet.

Südost

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 25 000

Südost



Stadtteil	Herrenberg
Lage in der Stadt	südöstlicher Stadtrand
Größe	58,6 ha
Anbindung	Am Herrenberg, Am Urbicher Kreuz, Wilhelm-Wolff-Straße, Haarbergstraße
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	5 km
Erfurter Ring	3 km
Flughafen	unmittelbar an der Ostumfahrung 11 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nicht vorhanden
Hauptnetzstraße	Anbindung vorhanden
Straßenbahn	vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	vorhanden - südlich der Straße Am Herrenberg; nicht vorhanden - nördlich der Straße Am Herrenberg
Eigentümer	privat, LEG
Planungsrecht	BP MEL 036 rechtskräftig BP MEL 037 rechtskräftig BP MEL 038 rechtskräftig
Nutzungsseignung	MEL 036 und 038 - High Tech MEL 037 - DIE, KFZ
Flächenreserven	13,6 ha, davon 2,2 ha sofort verfügbar
Besondere Standortvorteile	sehr gute Straßenanbindung

Die verkehrliche Anbindung der drei Bereiche, in die das Gewerbegebiet sich gliedert, ist durch die unmittelbare Lage am Autobahnzubringer zur A 4, die Nähe zur Ostumfahrung und zum ÖPNV als ein besonderer Vorteil hervorzuheben.

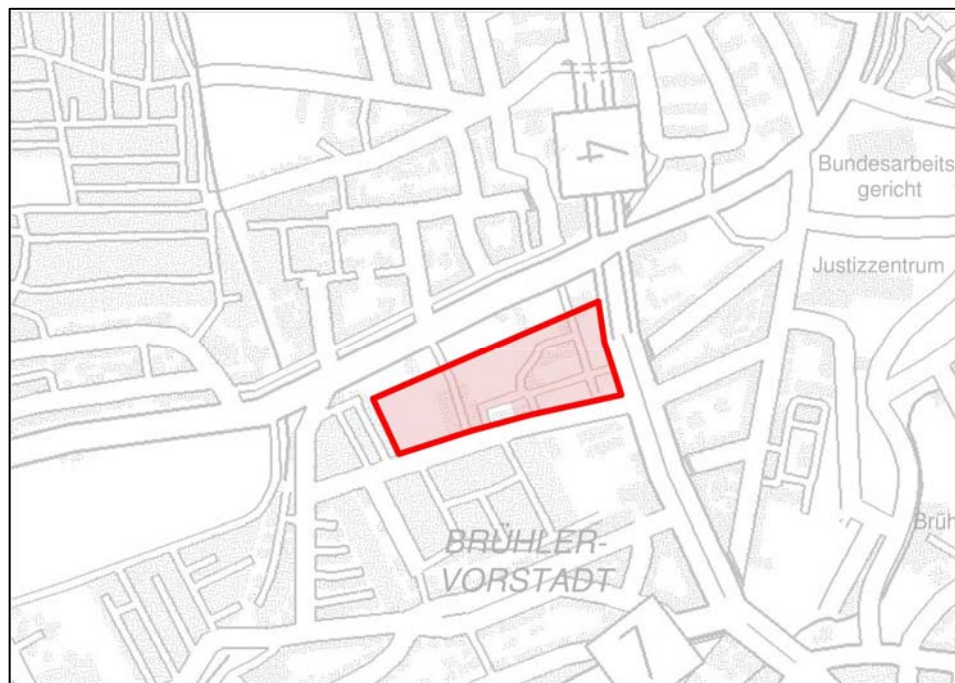
Der Bereich östlich der Straße am Urbicher Kreuz ist neben einer Tankstelle und Autohäusern mit Dienstleistungsunternehmen besiedelt. Außer zwei kleinen Parzelle von 0,2 ha und 0,3 ha ist die Fläche bebaut. Das Gebiet liegt zwischen der Ortschaft Windischholzhausen und dem Autobahnzubringer der A 4.

Im Bereich des ehemaligen Betriebes Mikroelektronik haben sich neue Unternehmen der High-Tech-Branche angesiedelt. 2,2 ha stehen sofort und 6,8 ha stehen in Abhängigkeit von Eigentum noch für weitere Ansiedlungen, die im Zusammenhang mit der Hochtechnologie zu sehen sind, zur Verfügung. Durch Untersuchungen wurden für eine Fläche Kontaminationen nachgewiesen.

Im dritten Bereich ist noch keine innere Erschließung vorhanden, so dass außer einem Autohaus auch noch keine Besiedlung der Fläche erfolgen konnte. Da mit einem Ausbau des Technologiestandortes zu rechnen ist, könnte bei Bedarf auch diese für Ansiedlungen der High-Tech-Branche genutzt werden. Die gewünschten Synergieeffekte wären auf Grund der Nähe zum bereits genutzten Standort möglich.

Binderslebener Knie

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 10 000

Binderslebener Knie



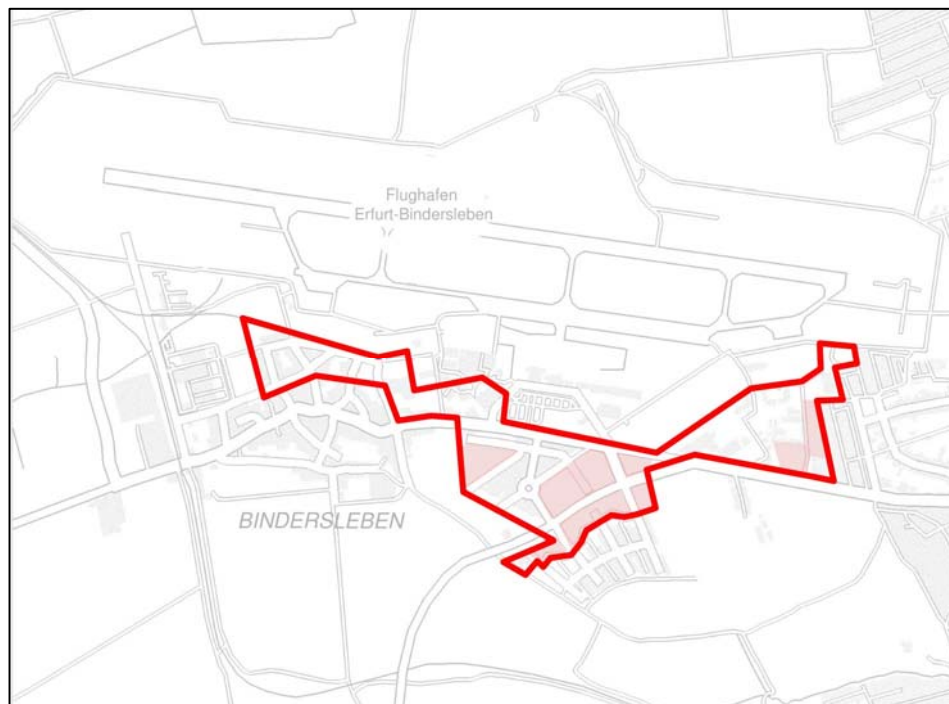
Stadtteil	Brühlervorstadt
Lage in der Stadt	nordwestlicher Innenstadtrand
Größe	5,3 ha
Anbindung	Ottostraße, Binderslebener Landstraße
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	2,5 km
Erfurter Ring	6 km zur A 71
Flughafen	3 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nicht vorhanden
Hauptnetzstraße	eine Anbindung
Straßenbahn	vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	äußere vorhanden
Eigentümer	privat
Planungsrecht	nicht vorhanden
Nutzungseignung	DIE
Flächenreserven	4,5 ha (nicht parzelliert)
Besondere Standortvorteile	unmittelbar an der B 4, Innenstadtnähe, ÖPNV-Anbindung

Dieses Gebiet ist die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei. Das Gelände ist hängig. Die Fläche ist im FNP als gemischte Baufläche umgeben von Grünbereichen dargestellt.

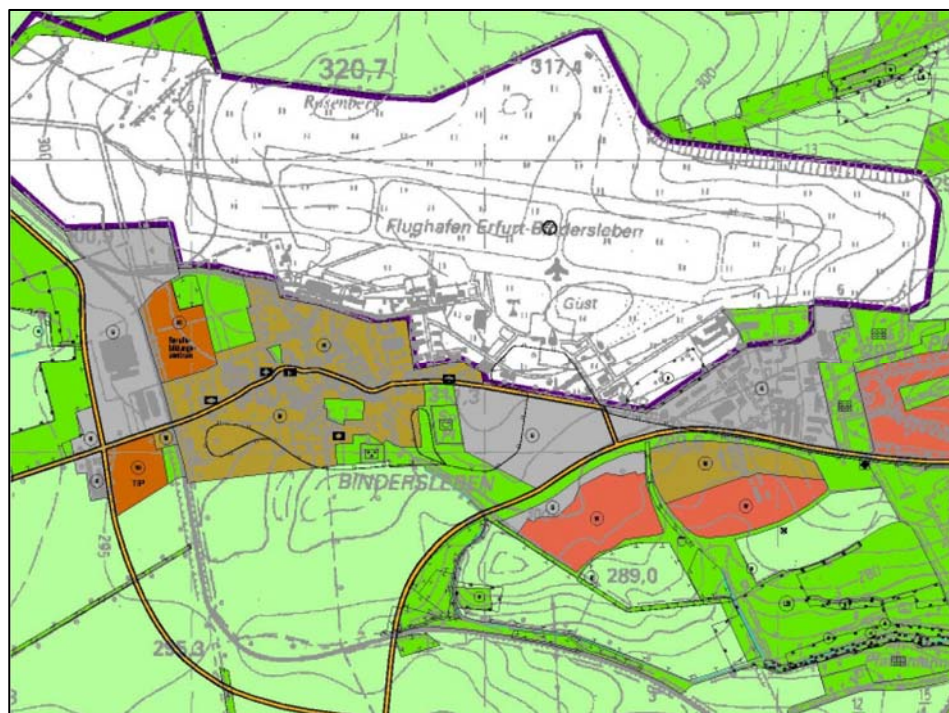
Die verkehrsgünstige Lage unmittelbar an dem Verkehrsknotenpunkt mit der B 4 und die Nähe zur Innenstadt sind vorteilhaft. Nachteilig wirkt sich der Verkehrs- und Fluglärm bei einer eventuellen Wohnbebauung aus, für die bestimmte Einschränkungen erforderlich wären. Für mögliche Freizeitnutzungen ist die Lärmproblematik unbeachtlich. Zukünftige gewerbliche oder Freizeitnutzungen sind so anzuordnen, dass auch ein optimaler Schutz für Wohnnutzungen im Gebiet entsteht.

Am Flughafen

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 25 000

Am Flughafen



Stadtteil	Bindersleben
Lage in der Stadt	westlicher Stadtrand
Größe	45,7 ha
Anbindung	Binderslebener Landstraße, Flughafenstraße, Hersfelder Straße
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	5,5 km
Erfurter Ring	3 km zur A 71
Flughafen	angrenzend
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nicht vorhanden
Hauptnetzstraße	mehrfache Anbindung
Straßenbahn	vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - nördlich der Binderslebener Landstraße: unzureichend vorhanden - südlich der Binderslebener Landstraße: für BP BIN 031 vorhanden, für BP BIN 137 in Vorbereitung, teilw. vorhanden
Eigentümer	privat, Stadt
Planungsrecht	für Teilfläche BP BIN 031 rechtskräftig für Teilfläche BP BIN 137 rechtskräftig
Nutzungseignung	DIE, KFZ, BAU BIN 031 und BIN 137 - DIE
Flächenreserven	11,5 ha (davon 6,5 ha in BP BIN 031; 2,5 ha in BP BIN 137)
Besondere Standortvorteile	Nähe zum Flughafen und zur Autobahn und zu den Bundesstraßen

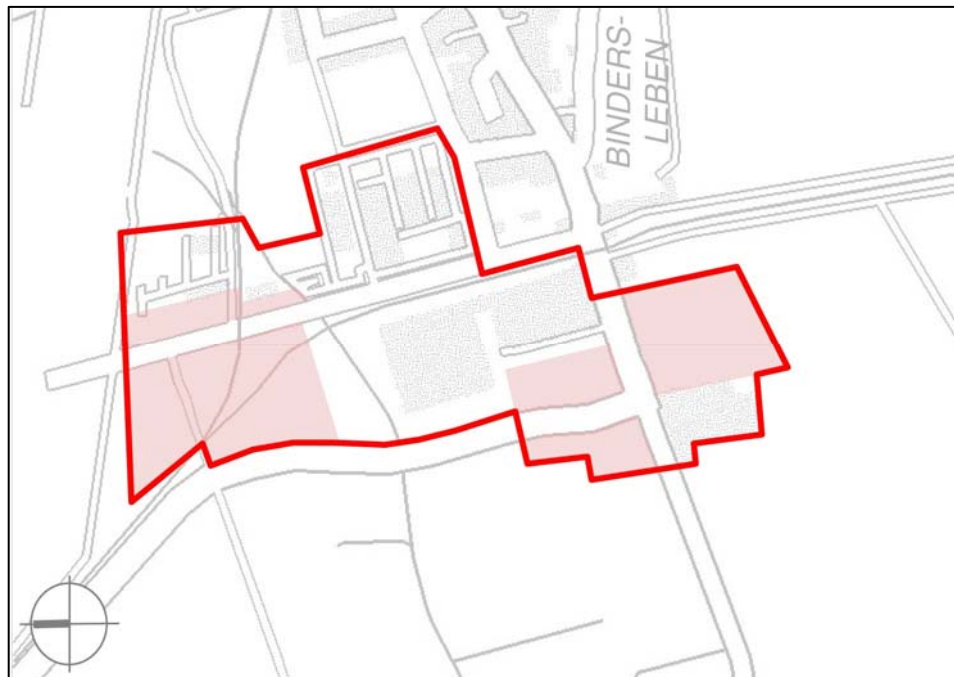
Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen liegen südlich vom Flughafengelände umgeben von Wohnsiedlungen. Die Flächen, die nördlich der Binderslebener Landstraße liegen, sind ein gewerblicher Altstandort, in dem einige Parzellen brach gefallen sind und einer Nachnutzung zugeführt werden können. Dort haben sich bereits Tankstellen, Unternehmen der Kfz-Branche und des Baugewerbes angesiedelt.

Für die Flächen südlich der Binderslebener Landstraße wurde über Bebauungspläne Baurecht geschaffen. Der westliche Bereich (BIN 031), dessen Bebauung noch nicht vollständig abgeschlossen ist, wurde ausschließlich als Bürostandort entwickelt. Im östlichen Bereich (BIN 137) ist nur eine Teilfläche bebaut.

Die Nähe zum Flughafen, zur Autobahn, zu den Bundesstraßen B 4 und B 7, eine Straßenbahn-Anbindung und die gute Erreichbarkeit der Innenstadt zeichnen diese Standorte aus. Die im FNP dargestellte Umgehungsstraße von Bindersleben ist in Abhängigkeit von möglichen Strukturentwicklungen langfristig geplant.

Bindersleben

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 10 000

Bindersleben



Stadtteil	Bindersleben
Lage in der Stadt	westlicher Stadtrand, westlich der Ortschaft Bindersleben
Größe	30,1 ha
Anbindung	Gottstedter Landstraße, Alacher Chaussee
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	7,5 km
Erfurter Ring	4,5 km zur A 71
Flughafen	1,5 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nicht vorhanden
Hauptnetzstraße	mehrfach direkte Anbindung
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	teilweise vorhanden
Eigentümer	privat
Planungsrecht	Teilfläche V+E-Plan BIN 141 rechtskräftig
Nutzungseignung	VER, DIE, Teilfläche High Tech
Flächenreserven	11,4 ha (nur teilweise parzelliert)
Besondere Standortvorteile	Nähe zum Flughafen

Westlich der Ortschaft Bindersleben sind Flächen für gewerbliche Nutzungen und Sonderbauflächen vorgesehen. Die größten Ansiedlungen in diesem Bereich sind die Druckerei und das Sondergebiet Berufsbildungszentrum.

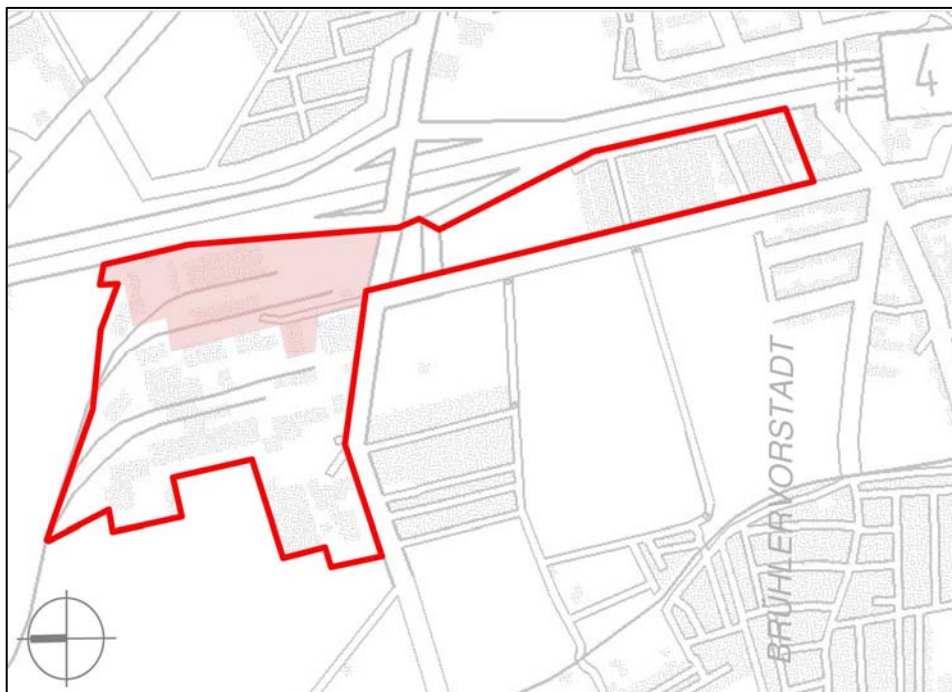
Im südlichen Bereich ist eine unbebaute Fläche im FNP als Sondergebiet TIP dargestellt. Damit soll die Entwicklung eines weiteren Hochtechnologiestandortes optioniert werden, wenn die Flächen in Südost ausgelastet sind.

Weitere kleinere Teilflächen in diesem Gebiet stehen noch für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

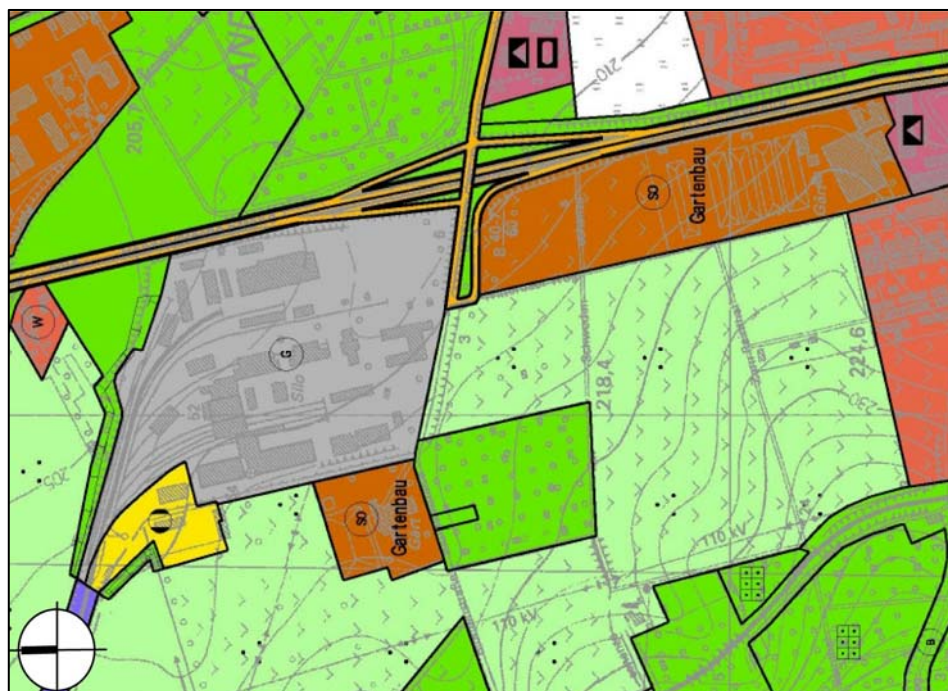
Die im FNP dargestellte Umgehungsstraße von Bindersleben ist in Abhängigkeit von möglichen Strukturentwicklungen langfristig geplant. Die Stadtbahnerweiterung (Wendeschleife) ist ebenfalls geplant. Die in der Grundkarte eingetragenen Bahnanlagen sind entwidmet.

Blumenstraße

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 10 000

Blumenstraße



Stadtteil	Brühlervorstadt
Lage in der Stadt	nordwestliches Stadtgebiet
Größe	25,7 ha
Anbindung	Blumenstraße, Witterdaer Weg
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	6 km
Erfurter Ring	5 km zur A 71
Flughafen	4,5 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	teilweise vorhanden
Hauptnetzstraße	Anbindung vorhanden
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	nicht vorhanden
Stadttechnische Erschließung	vorhanden
Eigentümer	privat
Planungsrecht	Teilfläche einfacher BP EFN 157 rechtskräftig
Nutzungseignung	VER, DIE
Flächenreserven	6 ha (nicht parzelliert)
Besondere Standortvorteile	unmittelbar an der B 4

Das Gebiet wird durch zwei völlig unterschiedliche Nutzungen geprägt. Ein Bereich wird gewerblich / industriell u. a. mit einem großen Silo genutzt. Diese Nutzung wurde über einen einfachen Bebauungsplan festgesetzt. Für diese Fläche, in der auch eine Brache von der Bundeswehr liegt, bestand ein Gleisanschluss, der stillgelegt wurde. Es ist davon auszugehen, dass dieser in absehbarer Zeit nicht wieder aktiviert wird. Da die Gleistrasse Wohngebiete tangiert, in denen keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind, bestehen aus Lärmschutzgründen Restriktionen für eine Gleisnutzung. Auch die Schallimmissionswerte im Bebauungsplan werden vollständig ausgeschöpft, sodass die Brachfläche nur für eine Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe nachgenutzt werden kann.

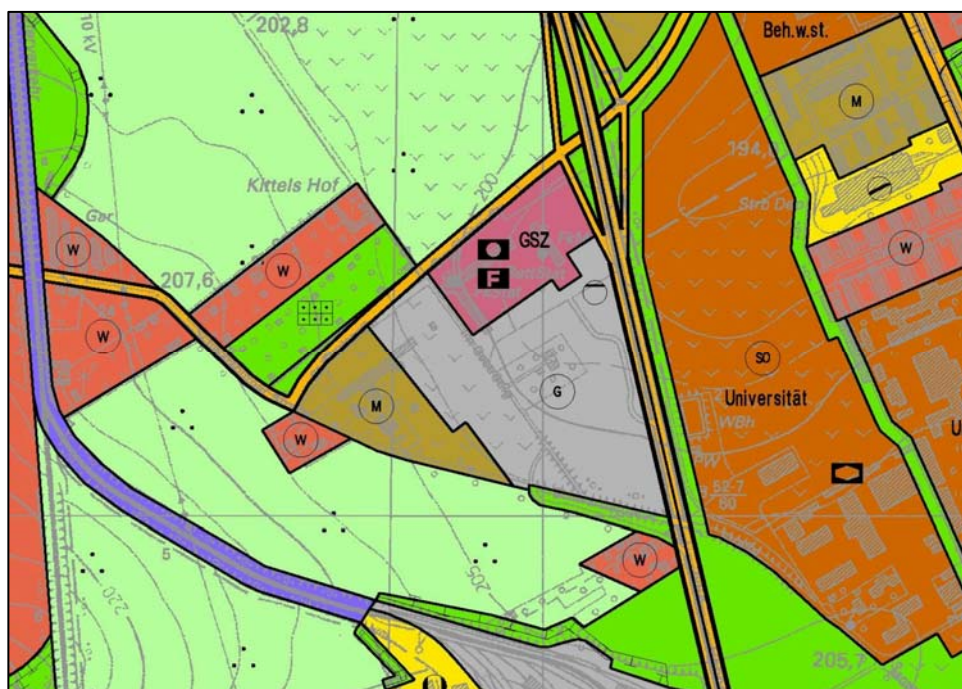
Die Flächen südlich und westlich von diesem Gewerbestandort werden durch Gartenbauunternehmen genutzt. Sie sind zum Teil mit Gewächshäusern bebaut.

Am Gefahrenschutzzentrum

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 10 000

Am Gefahrenschutzzentrum

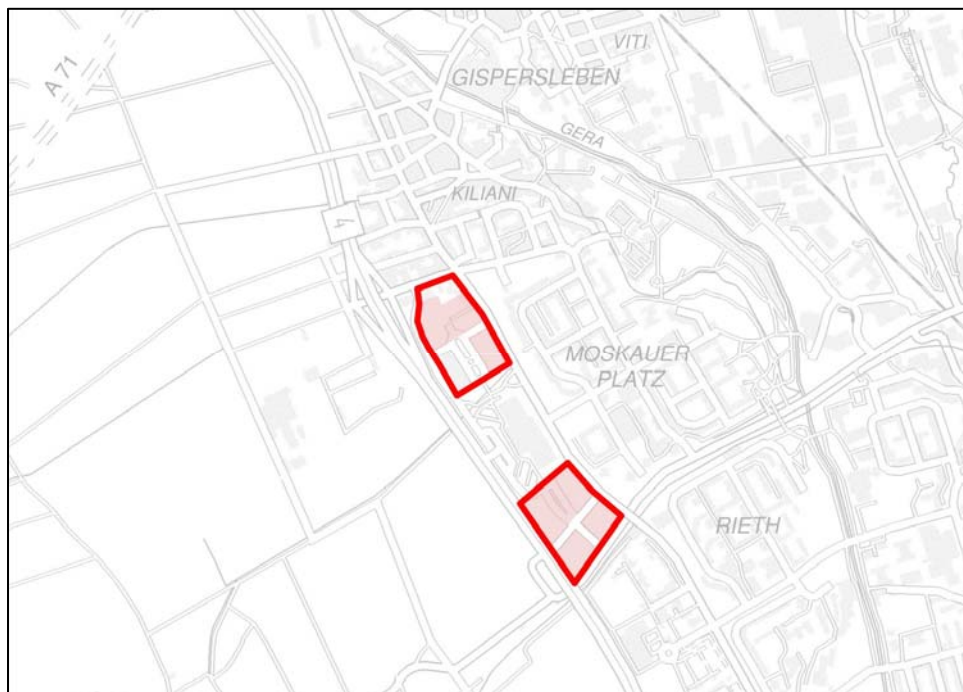


Stadtteil	Marbach
Lage in der Stadt	westliches Stadtgebiet
Größe	11,8 ha
Anbindung	St.-Florian-Straße
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	6,5 km
Erfurter Ring	5 km zur A 71
Flughafen	5 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nicht vorhanden
Hauptnetzstraße	nicht vorhanden, für Gefahrenschutzzentrum provisorisch vorhanden
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	vorhanden
Eigentümer	privat, Stadt
Planungsrecht	BP MAR 071 rechtskräftig
Nutzungseignung	DIE
Flächenreserven	3,9 ha (Parzellengröße von 0,8 ha bis 1,8 ha)
Besondere Standortvorteile	nach Bau der Anbindung an die B 4 besteht eine gute Verkehrsanbindung

Die Hauptnutzung dieses Bereiches erfolgt durch das Gefahrenschutzzentrum. Eine niveaufreie Anbindung an die Hannoversche Straße (B 4) ist langfristig geplant. Gegenwärtig besteht eine provisorische ampelgeregelte Anbindung an diese Straße nur für das Gefahrenschutzzentrum in Einsatzfällen, um die schnelle Erreichbarkeit in Notfällen gewährleisten zu können. Weitere Dienstleistungsunternehmen haben sich in diesem Gebiet angesiedelt. Die gegenwärtig ungünstige Verkehrsanbindung ist problematisch für die Vermarktung der noch freien Flächen.

Am Thüringenpark

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 25 000

Am Thüringenpark



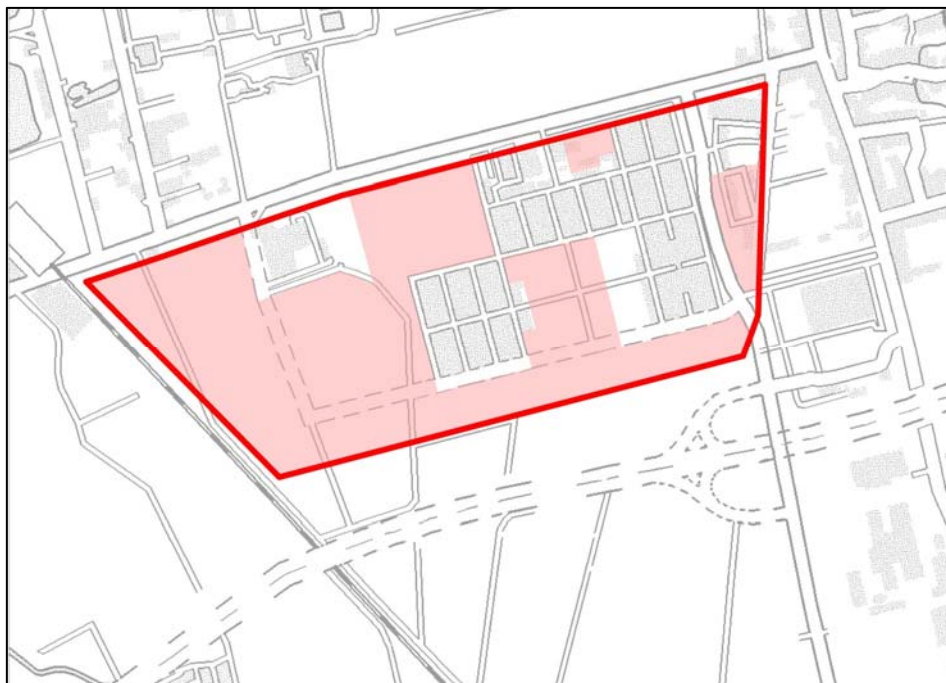
Stadtteil	Gispersleben
Lage in der Stadt	nördliches Stadtgebiet
Größe	18,2 ha
Anbindung	Hannoversche Straße, Straße der Nationen, Nordhäuser Straße, Demminer Straße
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	7,5 km
Erfurter Ring	1,5 km bis 2,5 km zur A 71
Flughafen	8,5 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nicht vorhanden
Hauptnetzstraße	mehrfache Anbindungen
Straßenbahn	vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	vorhanden
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BP GIK 017 rechtskräftig
Nutzungseignung	DIE
Flächenreserven	9,5 ha (Parzellengröße bis 2,7 ha)
Besondere Standortvorteile	<ul style="list-style-type: none"> - günstige Lage im Stadtgebiet - direkte Anbindung an die B 4

Die gewerblichen Bauflächen grenzen nördlich und südlich an das große Einkaufszentrum „Thüringenpark“. Im nördlichen Bereich sind neben Unternehmen der Kfz-Branche vor allem Büro- und Verwaltungsbauten entstanden. Dass die Auslastung trotz günstiger Stadtlage noch nicht hinreichend erfolgt ist, hängt mit dem Überangebot von Büroflächen im gesamten Stadtgebiet ab. Der südliche Bereich ist außer einer Tankstelle noch unbebaut.

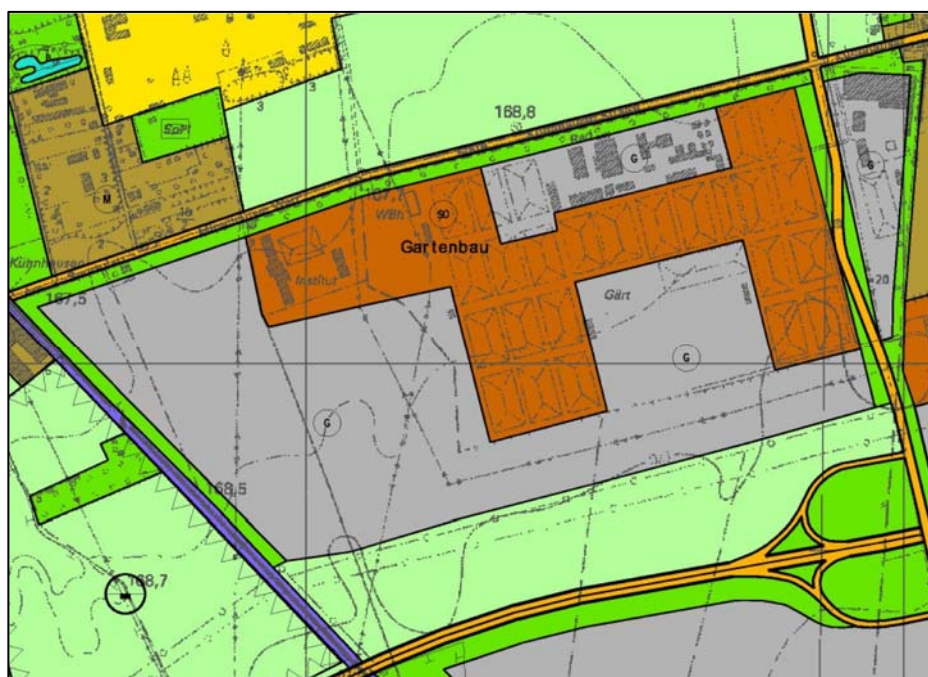
Der gesamte Standort ist hervorragend verkehrlich erschlossen. Sowohl zur Innenstadt als auch zum regionalen und überregionalen Straßennetz bestehen gute Verkehrsanbindungen.

Kühnhäuser Straße Süd

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 10 000

Kühnhäuser Straße Süd



Stadtteil	Mittelhausen, Gispersleben, Kühnhausen
Lage in der Stadt	nördlicher Stadtrand
Größe	71,1 ha
Anbindung	Kühnhäuser Straße, August-Röbling-Straße
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	9 km
Erfurter Ring	0,3 km zur A 71
Flughafen	11,5 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nicht vorhanden
Hauptnetzstraße	eine Anbindungen vorhanden, weitere geplant
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	äußere vorhanden, innere in Vorbereitung
Eigentümer	privat
Planungsrecht	BP GIS 523 rechtskräftig
Nutzungseignung	Gewerbe im Zusammenhang mit Gartenbau
Flächenreserven	39,4 ha
Besondere Standortvorteile	unmittelbar an der Anschlussstelle der A 71

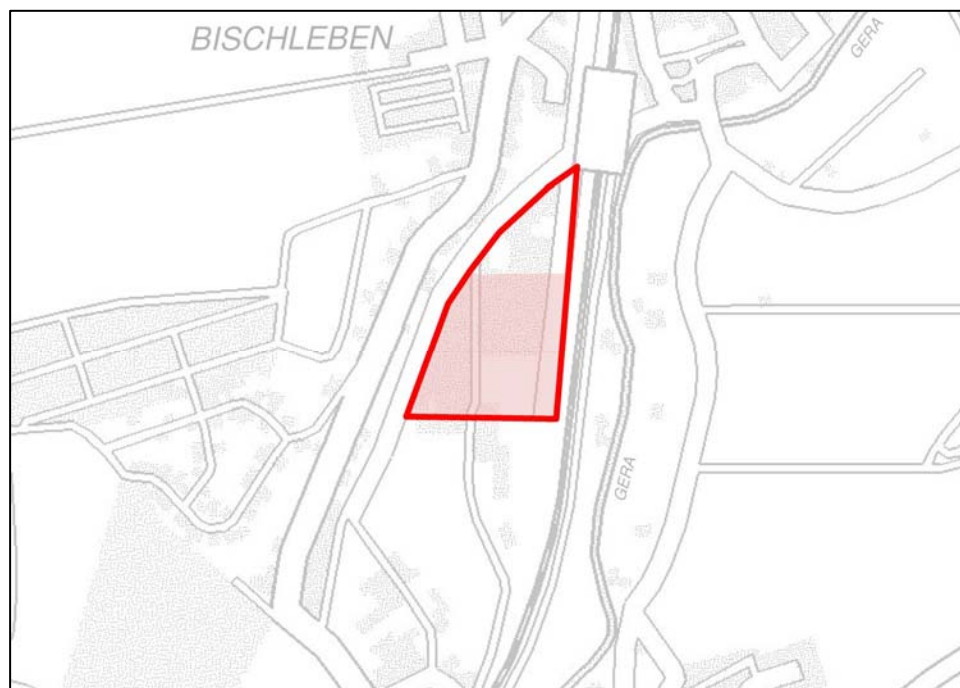
In diesem Gebiet sind gegenwärtig überwiegend Gartenbaubetriebe mit großen Gewächshausflächen angesiedelt. Der Ausbau des Standortes mit zusätzlicher Inanspruchnahme von jetzigen landwirtschaftlichen Flächen für weitere gewerbliche Ansiedlungen ist vorgesehen. Im westlichen Bereich befindet sich eine Versuchsanstalt für Gartenbau. Die durch Gartenbaubetriebe genutzten Flächen sind im FNP als Sondergebiet (SO) Gartenbau dargestellt. Nur eine Teilfläche im nördlichen Bereich ist bisher durch herkömmliche Gewerbeansiedlungen belegt.

Durch Untersuchungen wurden im Gebiet für sechs Flächen Kontaminationen festgestellt. Zum Umgang mit diesen Flächen gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Das Gebiet wird an die Ortsumgehung von Mittelhausen, die gleichzeitig der Autobahnzubringer zur A 71 ist, zusätzlich angebunden. Dadurch entsteht eine optimale Verkehrsanbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Bischleben

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 10 000

Bischleben

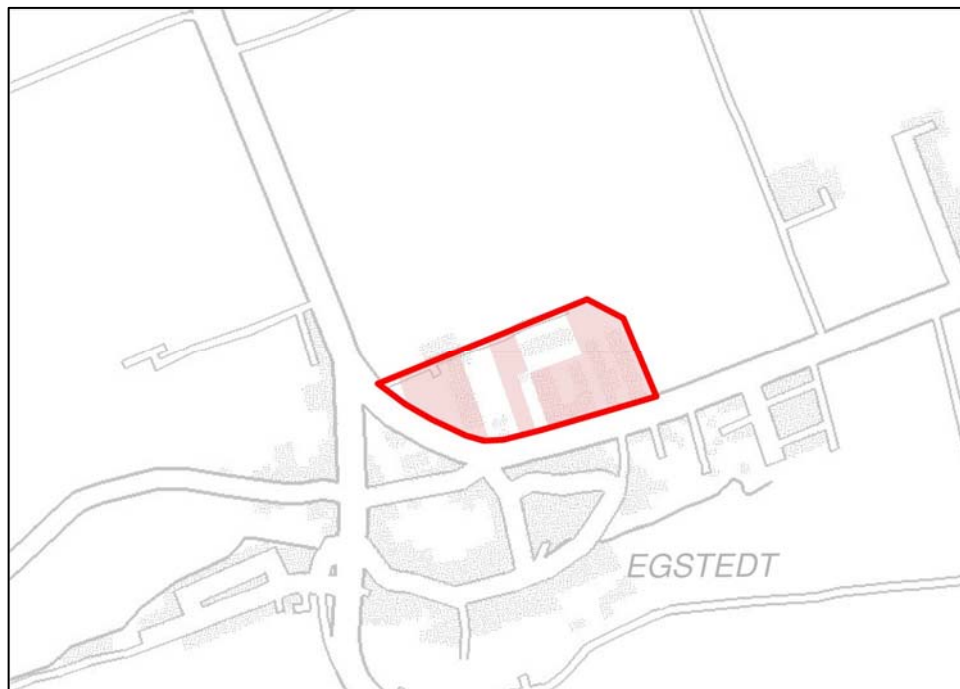


Stadtteil	Bischleben-Stedten
Lage in der Stadt	südwestlicher Stadtrand
Größe	5,6 ha
Anbindung	Bahnstraße
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	7,5 km
Erfurter Ring	10 km zur A 4
Flughafen	10 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nicht vorhanden
Hauptnetzstraße	nicht vorhanden
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	nicht vorhanden
Eigentümer	privat
Planungsrecht	nicht vorhanden
Nutzungseignung	gewerblich mit Nutzungsrestriktionen
Flächenreserven	4,3 ha (nicht parzelliert)
Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - verkehrliche Erschließung sehr problematisch - Lage in der TWSZ III

Die im FNP dargestellte gewerbliche Baufläche ist zum größten Teil eine Brache. Durch die vorherige industrielle Nutzung für Feuerungsanlagenbau ist das Gelände mit großen Hallen bebaut. Eine Nachnutzung gestaltet sich äußerst schwierig, da die verkehrliche Erschließung mit großen Problemen behaftet ist. Die Zuwegung erfolgt ausschließlich durch die Ortschaft Bischleben mit teilweise sehr engen Straßen. Außerdem liegt die gesamte Fläche in der Trinkwasserschutzzone III. Dadurch ist eine Nachnutzung ebenfalls eingeschränkt. Außerdem verläuft im diesem Bereich der Bergborn (Gewässer II. Ordnung). Dazu sind die rechtlichen Grundlagen des Thüringer Wassergesetzes zu beachten.

Egstedt

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 10 000

Egstedt



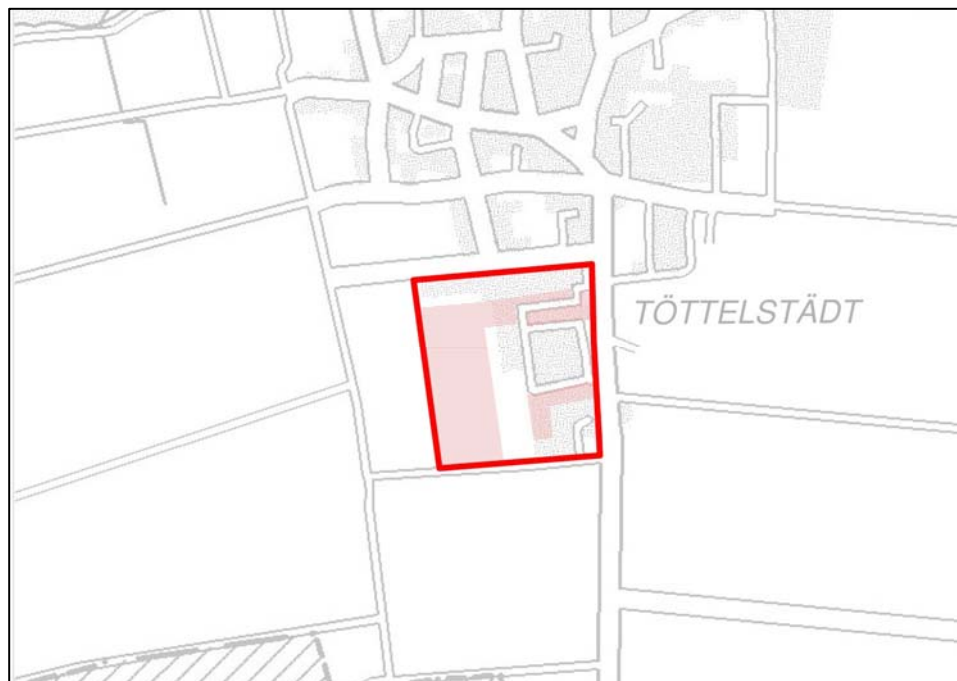
Stadtteil	Egstedt
Lage in der Stadt	südlicher Stadtrand
Größe	5,4 ha
Anbindung	Forststraße, Fuhrmannweg
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	7,5 km
Erfurter Ring	4 km zur A 4
Flughafen	12,5 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nicht vorhanden
Hauptnetzstraße	unmittelbar angrenzend
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	nicht vorhanden
Eigentümer	privat
Planungsrecht	nicht vorhanden
Nutzungseignung	BAU, DIE, KFZ
Flächenreserven	3,6 ha
Hinweise	wegen der Stadtrandlage eher für ortsbezogenes Gewerbe geeignet

Bei dem im FNP als gemischte Baufläche dargestellten Gebiet handelt es sich um den Bereich der ehemaligen Stallanlagen. Bebauung und Freiflächen sind nur teilweise umgenutzt, der größere Teil ist leerstehend. Das gesamte Gebiet eignet sich für Gewerbeansiedlungen, die einer dörflichen Struktur angepasst sind. Der Erschließungsverkehr tangiert nur die vorhandene Wohnbebauung und ist auf kurzem Weg außerhalb der Ortschaft Egstedt. Inwieweit die Hallen nachgenutzt werden können, hängt von der jeweiligen Ansiedlung ab.

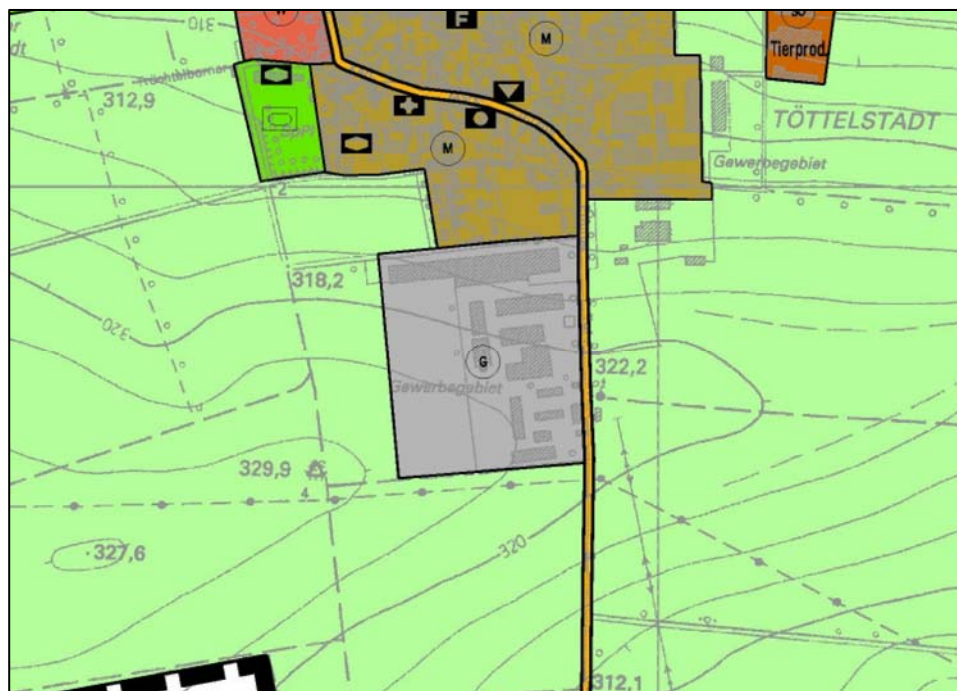
Das Gebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

Töttelstätt

Flächenreserven



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Maßstab ca. 1 : 10 000

Töttelstädt



Stadtteil	Töttelstädt
Lage in der Stadt	westlicher Stadtrand
Größe	8,0 ha
Anbindung	Am Berg, Erfurter Tor
Entfernungen	
Stadtzentrum /Hbf	14 km
Erfurter Ring	11,5 km zur A 71
Flughafen	8,5 km
Verkehrliche Erschließung	
Schiene	nicht vorhanden
Hauptnetzstraße	vorhanden
Straßenbahn	nicht vorhanden
Bus	vorhanden
Stadttechnische Erschließung	teilweise vorhanden
Eigentümer	privat
Planungsrecht	nicht vorhanden
Nutzungseignung	BAU, DIE
Flächenreserven	3,9 ha (2,9 ha nicht parzelliert)
Hinweise	wegen der Stadtrandlage eher für ortsbezogenes Gewerbe geeignet

Das Gewerbegebiet liegt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Töttelstädt. Bei der Bebauung handelt es sich um ehemalige landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die gewerblich nachgenutzt werden und teilweise brachgefallen sind. Der westliche unbebaute Bereich wird gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt. Die verkehrliche Erschließung dieses Gebietes erfolgt sowohl über die nördlich gelegene Ortsstraße als auch direkt zur Ortsverbindungsstraße nach Alach. Auf Grund der Nähe zur vorhandener Wohnbebauung ist mit Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet zu rechnen.

ÜBERSICHT DER BISHER ERSCHIENEN BEITRÄGE ZUR STADTENTWICKLUNG

Heft-Nr.	Titel	Herausgabedatum
1	Baugebietskatalog	Januar 2003
2	SEK Wohnen 2020 - Teilbereich Neubau	Juni 2003
3	SEK Arbeiten - Teil Gewerbeflächenbericht	Oktober 2003
4	Barrierefreies Erfurt - Wo stehen wir? Was ist unser Ziel?	August 2004
5	Tagungsband zur Workshopreihe - "Kommunale Neuorientierung der sozialen Stadtentwicklung"	Juli 2004
6	Baulandkataster für ausgewählte Bereiche	Mai 2005
7	Auf dem Weg zum Stadtentwicklungsprogramm - Positionen zur Stadtentwicklung	März 2005
8	Sind wir noch zu retten!? Nachhaltigkeit als Konzept für die Zukunft	April 2005
9	Erfurt lebt mit Lücken - Projekt „Hopfenecke“	August 2005
10	Kriminalitätsatlas	März 2006
11	SEK Wohnen 2020 - Teilbereich Neubau, Arbeitsstand 2005	September 2005
12	SEK Arbeiten, 2. überarbeitete Auflage	Juli 2006
13	Energiesparen an Schulen - Ein Projekt der Lokalen Agenda 21 Erfurt	April 2006
14	SEK Bereich Schule - Schulnetzentwicklung im Zeitfokus 2020 plus	Juli 2006
